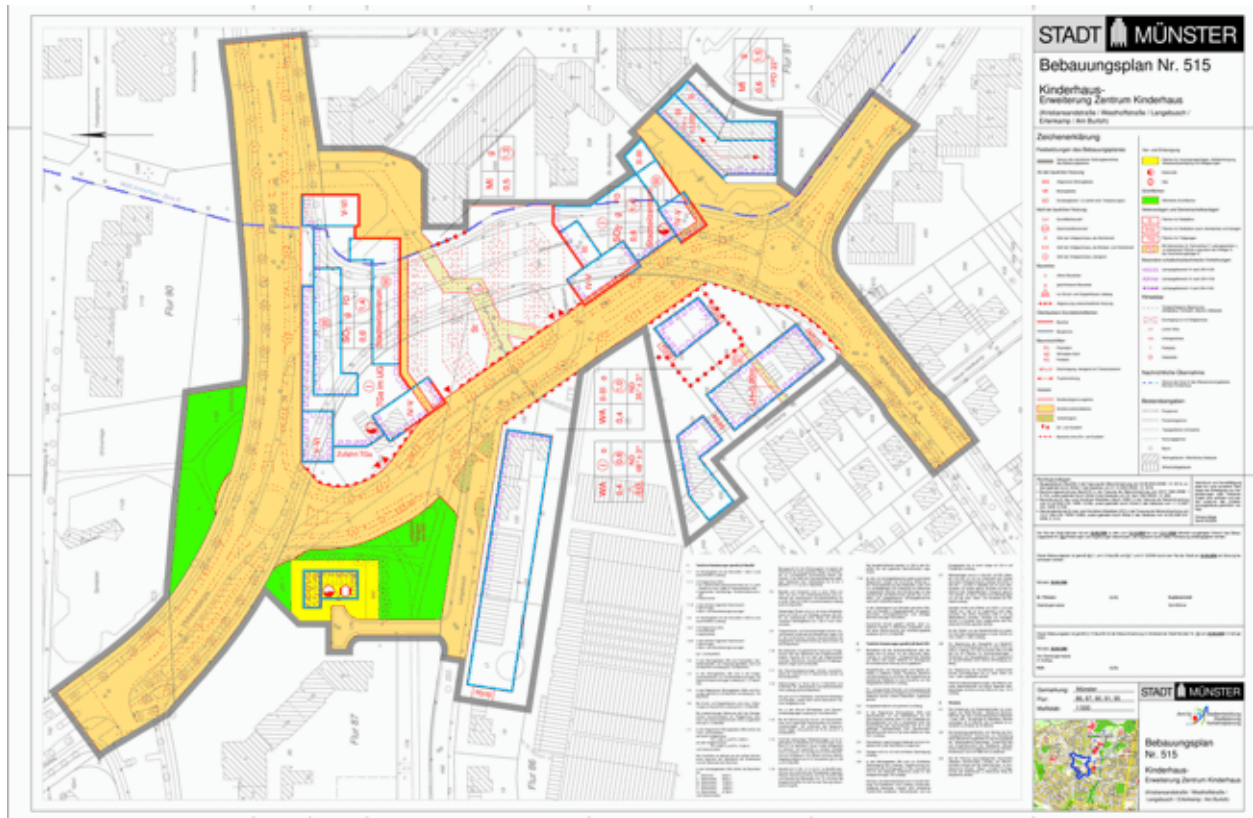


Zusammenfassende Erklärung

zum Bebauungsplan Nr. 515:
Kinderhaus – Erweiterung Zentrum Kinderhaus
(Kristiansandstraße / Westhoffstraße / Langebusch / Erlenkamp / Am Burloh)



1. Verfahrensablauf

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	30.05.2008
Erstvorstellung des Projektes im Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft (ASSVW)	11.06.2008
Beschluss des Rates zur Aufstellung des Bebauungsplans	18.06.2008
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt	27.06.2008
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürgeranhörung)	12.08.2008
Kenntnisnahme des Planentwurfs durch den ASSVW	18.09.2008
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	30.09.2008
Bekanntmachung der Offenlegung im Amtsblatt	30.09.2008
Offenlegung des Planentwurfs	13.10.-13.11.2008
Beschluss des Rates über die Stellungnahmen und Satzungsbeschluss	24.06.2009
In Kraft getreten durch Bekanntmachung im Amtsblatt	25.09.2009

2. Planungsziele

Ziel der Planung ist es, im Bereich östlich der Westhoffstraße die Erweiterung des Zentrums Kinderhaus mit einer gemischt genutzten Bebauung vorzusehen und dabei eine strukturelle und gestalterische Verzahnung mit dem bestehenden Zentrum zu schaffen.

Das vom Rat der Stadt im Jahr 2004 beschlossene – und aktuell (2008) in der Fortschreibung befindliche – Einzelhandelskonzept greift die zentrenbildende Wirkung des Einzelhandels auf und bestimmt als zentrale Zielsetzung, dass die Einzelhandelsentwicklung auch künftig vorrangig auf die bestehenden Zentren auszurichten ist. Eine wesentliche Zielsetzung ist, die stadtteilweise Selbstversorgung im Nahversorgungsbereich möglichst fußläufig sicherstellen zu können und damit eine hohe Kaufkraftbindung im Stadtteil zu erreichen.

Für den Bereich des Einzelhandelsangebotes im Bezirkszentrum Idenbrockplatz besteht hierzu Handlungsbedarf. Unter Berücksichtigung der prägenden Strukturen des bestehenden Zentrums, wird auch die Erweiterung durch eine dichte, mehrgeschossige Bebauung mit einer vielfältigen Nutzungsstruktur mit einem klaren Schwerpunkt zugunsten zusätzlicher Einzelhandelsflächenangebote geplant. Hierbei wird insbesondere der Nachweis einer zusammenhängenden Verkaufsfläche von bis zu 2.000 qm für einen Lebensmittelvollsortimenter- oder Verbrauchermarkt angestrebt.

Die Westhoffstraße soll nach Westen verlegt und auf zwei Spuren (bisher vier) reduziert werden. Die bisher lichtsignalgesteuerten Knotenpunkte im Norden und Süden werden als Kreisverkehre ausgebildet.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 515 wurde der Flächennutzungsplan (FNP) durch die 31. Änderung im sogenannten Parallelverfahren geändert.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Ergebnisse des erstellten Umweltberichts resultieren aus vorhandenen und erhobenen Daten und Fachplanungen wie dem Umweltkataster und der lärmtechnischen Untersuchung.

Innerhalb der Grenzen des Bebauungsplans bestehen keine speziellen Schutzausweisungen des Natur- und Umweltschutzes. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind von der Planung nicht betroffen.

Im Norden des Bebauungsplangebietes befindet sich eine im Rahmen der Stadtbiotopkartierung als schutzwürdig eingestufte Fläche. Diese wird im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Mit der Planung sind Lärmbelastungen aus Verkehrs- und Gewerbelärm verbunden. Es bestehen Anspruchsvoraussetzungen für Lärmschutz bzw. Entschädigungen an sieben Gebäuden bzw. 11 Gebäudeseiten gemäß der Verkehrslärmschutzverordnung, die vertraglich zu regeln sind. Aufgrund des zu erwartenden Gewerbelärms sind Regelungen bezüglich einer Einhausung der geplanten Lieferzone des Discounters sowie Beschränkungen der Lieferzeiten der geplanten und eines vorhandenen Lebensmittelmarktes auf die Tageszeit erforderlich. Darüber hinaus werden aufgrund der zu erwartenden deutlichen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005, im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmpegelbereichen (bis zum Lärmpegelbereich V) sowie für bestimmte Räume schallgedämmte Lüftungen festgesetzt. Die genannten Maßnahmen sind zur Vermeidung erheblicher Umweltauswirkungen für den Menschen umzusetzen.

Die Funktionen der Schutzgüter Pflanzen und Tiere/biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaft sind bereits im Bestand aufgrund der bestehenden Versiegelung und Bebauung sowie intensiven Nutzung des Plangebietes stark eingeschränkt. Die mit der Planung

verbundene zusätzliche Versiegelung führt zu einer weiteren ökologischen Verschlechterung des Plangebietes. Im Ergebnis der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung sind Kompensationsmaßnahmen auf rund 0,87 ha erforderlich. Zu diesem Zweck stehen zwei geeignete Flächen außerhalb des Bebauungsplangebietes zur Verfügung.

Mit der Realisierung der Planung gehen keine gravierenden nachteiligen Umweltauswirkungen einher. Der geringe Ausgleichsflächenbedarf wird vollständig erbracht.

Im Falle der Nichtdurchführung der Planung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans von keiner relevanten Änderung der Umweltverhältnisse im Vergleich zur heutigen Situation auszugehen.

4. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die vorliegende Planung ist das Ergebnis eines intensiven Erörterungsprozesses mit Fachleuten, Investoren, Politikern und den Bürgerinnen und Bürgern vor Ort. Nach einer öffentlichen Informationsveranstaltung zu den Zielen der Planung und dem geplanten Verfahrensablauf im März 2005 und der Beteiligung des Beirates für Stadtgestaltung im November 2005, hat der Rat der Stadt am 15.02.2006 die Ziele für die Erweiterung und die Gestaltung des Verfahrens festgelegt.

Es folgte ein zweistufiges Wettbewerbsverfahren, aufgeteilt in Qualifizierungs- und Konkretisierungsphase. Dieses wurde fortan durch den eigens gebildeten Beirat für die Zentrumserweiterung aus externen Fachleuten, dem Vorsitzenden des Gestaltungsbeirates und Verwaltungsfachleuten sowie Politikern aller Parteien begleitet. Seine Aufgabe bestand darin, Empfehlungen für die Entscheidungen der parlamentarischen Gremien zu geben. Begleitend zum gesamten Verfahren wurde die Öffentlichkeit über die Ziele und den jeweiligen Stand der Planung informiert.

Alle Veranstaltungen fanden in der Agora des Bürgerhauses statt. Sie wurden jeweils von 50 – 80 Interessierten besucht. Die große Mehrheit der – anwesenden – Bürgerinnen und Bürger hat die Planung aus grundsätzlichen Erwägungen abgelehnt. Von ihnen wurde der Bedarf für zusätzliche Einzelhandelsflächen und die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Planung bezweifelt und die Befürchtung künftiger Leerstände geäußert.

Auch die „Bürgerinitiative gegen die Zentrumserweiterung“ hat sich gegen die Planung ausgesprochen und mehrere tausend Unterschriften gegen das Vorhaben gesammelt. Sie fordert den Erhalt der jetzigen Nutzung, die erneute Überprüfung der Notwendigkeit der Planung und die Aufklärung über die Kosten.

Den betroffenen Trägern öffentlicher Belange wurde der Bebauungsplanvorentwurf im Juli 2008 zur Prüfung vorgelegt. Die Bezirksregierung und die IHK haben die ursprünglich geplante Festsetzung von Mischgebieten angesichts der großflächigen Ladenangebote kritisiert. Der geänderte Planentwurf setzte daraufhin Sondergebiete fest.

Während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs vom 13.10. – 13.11.2008 haben insgesamt 515 Bürger und Bürgerinnen ihre Anregungen zur Planung bei der Stadt eingebracht. Alle Eingaben wurden dokumentiert und bewertet. Auch die erneut vorgebrachten, bereits zuvor vom Rat abgelehnten Anregungen der Bürgerinitiative Nr. 30/2005 (von 4.090 Bürgern und Bürgerinnen unterzeichnet) und 101/2005 (von 24 Kaufleuten unterzeichnet) gemäß § 24 Gemeindeordnung, wurden berücksichtigt. Sie enthielten zum überwiegenden Teil gleichlautende Inhalte.

Die Stellungnahmen forderten den Verzicht auf die Zentrumserweiterung zugunsten einer bestandsorientierten Verbesserung des vorhandenen Zentrums. Sie richteten sich gegen die zusätzliche Bereitstellung von Verkaufsflächen. Gegen die Überplanung der Grünfläche, der Wertstoffsammelstelle und des Mot-Kottens (der ehemalige Kotten „Schlüter“, der von einem Verein von Motorradfreunden genutzt wird) sowie gegen die Verlegung der Westhoffstraße.

Trotz der Vielzahl von kritischen bis ablehnenden Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern, wurde vom Rat der Stadt Münster zum Satzungsbeschluss unter Berücksichtigung sämtlicher vorgebrachter Anliegen zugunsten der Zentrumserweiterung entschieden. Die wesentlichen Gründe, die nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange, für die vorliegende Planung sprechen sind:

- die Zielsetzungen und Bedarfsermittlungen des Einzelhandelskonzeptes, das dem Zentrum Kinderhaus sowohl Versorgungsaufgaben als Stadtteilzentrum wie auch als Stadtbezirkszentrum zuweist,
- der Handlungsbedarf angesichts bestehender Stagnationstendenzen mit mangelnder Frequentierung und Ladenleerständen,
- die standortgerechte Nutzungsvielfalt und -dichte sowie die hohe städtebaulich - gestalterische Qualität der Planung.

Geändert aufgrund von Stellungnahmen wurde der Plan in folgenden Punkten:

- Das Plangebiet wurde im Osten um die Gemeinbedarfsfläche sowie einen Teil des MI-Gebietes verkleinert sowie eine Teilfläche des südlich angrenzenden Baukörpers mit der bisherigen zwingenden III-Geschossigkeit auf nunmehr II - III-Geschosse geändert
- Auf den Flurstücken 209 und 39 der Flur 86 wurden das Zu- und Abfahrtsverbot entlang der gesamten Grenze zur Westhoffstraße und eine GFL-Fläche auf dem Flurstück 39 festgesetzt und die überbaubaren Flächen mit einem Abstand von 3 m zur Westhoffstraße hin erweitert.
- Ergänzung der Textlichen Festsetzungen unter Punkt 2.4: Flächdächer von I-geschossigen Massivbauten sind auf mindestens 60 % der Fläche fachgerecht zu begrünen.
- Für die Versorgungsfläche auf dem Flurstück 503, Flur 87 wurden Lärmpegelbereiche festgesetzt.
- Die Anbindung des Leitungsrechts für die Erschließungsträger zur Westhoffstraße im SO-Gebiet wurde aufgeweitet.

Da die Grundzüge der Planung durch die vorgenommenen Änderungen nicht berührten und die betroffenen Eigentümer erneut beteiligt wurden, konnte der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 515 ohne erneute Offenlegung gefasst werden.

Nach Genehmigung der 31. Änderung des Flächennutzungsplans durch die Bezirksregierung Münster am 03.09.2009 trat der Bebauungsplan Nr. 515 durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 15 der Stadt Münster am 25.09.2009 in Kraft. Die vom Bebauungsplan Nr. 515 überlagerten Teilflächen der Bebauungspläne Nr. 106 VIII, 106 X, 106 XIII, 106 XVII, 106 XX, 106 XXV und 106 XXIX traten außer Kraft.

5. Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Planungskonzept ist aus einem Wettbewerb hervorgegangen, und in überarbeiteter Form vom Rat der Stadt zur Grundlage der weiteren Planung gemacht worden. Die untersuchte verkehrstechnische Alternative, den südlichen Knotenpunkt Am Burloh/Westhoffstraße mit einer Lichtsignalanlage zu versehen, ist von der Bezirksvertretung Nord zugunsten der Kreisverkehrsregelung abgelehnt worden.

Die Frage genereller, räumlicher Standortalternativen wurde im Rahmen der parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans durchgeführten 31. Änderung des Flächennutzungsplans geprüft. Aufgrund der erforderlichen unmittelbaren Nähe des Bezirkszentrums am Idenbrockplatz in Kinderhaus schied eine weiterreichende Alternativendiskussion und -bewertung aus.