

61.32.0004

22. August 2008

Niederschrift

über eine öffentliche Bürgerunterrichtung nach § 3 (1) BauGB vom
Bebauungsplanentwurf Nr. 515

„Erweiterung des Zentrums Kinderhaus“

Zeit: 12.08.2008, 19:00 Uhr

Ort: Agora des Bürgerhauses Kinderhaus, Idenbrockplatz

Teilnehmer: ca. 80 Bürgerinnen und Bürger

Leitung der
Bürgerunterrichtung: Herr Heupel, Bezirksbürgermeister

Vertreter der
Verwaltung: Herren Kurz und Paning, Amt für Stadtplanung, Stadtentwicklung,
Verkehrsplanung

Der Bezirksbürgermeister Herr Heupel eröffnet um 19:00 Uhr die Bürgerunterrichtung, begrüßt die anwesenden Bürgerinnen und Bürger, stellt die Vertreter der Verwaltung vor und informiert über den geplanten Ablauf der Bürgerunterrichtung.

Danach erläutert Herr Kurz die Hintergründe für die Aufstellung des Bebauungsplanentwurfes. Anlass ist das vom Rat der Stadt Münster beschlossene Einzelhandelskonzept und dessen Leitlinien für die räumliche Entwicklung, die die Einzelhandelsentwicklung vorrangig auf die Zentren der Stadt ausrichtet. Hierfür sollen die Flächen westlich der Westhoffstraße genutzt werden. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Münster wird im Parallelverfahren entsprechend geändert. Dem Bebauungsplanverfahren ging ein Städtebaulicher Wettbewerb voraus. Der favorisierte Entwurf des Büros Stadtraum Projekt und Firma Holz wurde vom Rat – auf Empfehlung des Beirates für die Zentrumserweiterung – zur Grundlage für die weitere Planung gemacht. Herr Kurz stellt dann die prägenden Merkmale des städtebaulichen Entwurfes vor und erläutert die wesentlichen Inhalte des Vorentwurfes für den Bebauungsplan.

Zum weiteren Planverfahren wies Herr Kurz auf die öffentliche Auslegung im Herbst 2008 und auf die voraussichtliche Rechtskraft des Bebauungsplanes im Frühjahr 2009 hin. Erst dann kann die geplante Verlegung der Westhoffstraße erfolgen wonach sich etwa Ende 2010 / Anfang 2011 die Hochbautätigkeit anschließen kann.

Nach den Ausführungen bittet Herr Heupel die anwesenden Bürgerinnen und Bürger Fragen zur Erweiterungsplanung zu stellen.

Einzelhandel

Die überwiegende Zahl der Anwesenden wünscht sich eine Erweiterung des Zentrums Kinderhaus nicht. Man sei zufrieden mit dem, was sich vor Ort befinde. Mit der Erweiterung, so

befürchtet man, werde es negative Auswirkungen für die bestehenden Läden geben. Dies gelte für den Idenbrockplatz ebenso wie für den Sprickmannplatz. Der Bedarf von weiteren 3500 - 4000 qm Verkaufsfläche werde von außen hereingetragen, ohne den Ortsteil richtig zu kennen. Außerdem gehe der Einzelhandelsanteil der größeren Läden tendenziell sogar zurück. Auch die Kaufmannschaft sollte ein Interesse haben im Bestand weitere Verkaufsflächen bereit zu stellen.

Hinsichtlich des Flächenbedarfes gemäß Einzelhandelskonzept, sollten auch die geplanten benachbarten Zentren berücksichtigt werden. An der Austermannstraße sowie in der Germania Therme entstünden großzügige Läden, die die Einkaufskraft in Kinderhaus erheblich mindern könnten. Insofern seien auch die vorliegenden Einzelhandelsgutachten von 2001 und 2004 nicht mehr aktuell. Hier sollten die neuesten Zahlen abgewartet werden. Für die Erweiterung des Zentrums bedeute es, dass auch mit Blick auf rückläufige Einwohnerzahlen im Stadtteil besser eine qualitative Verbesserung als eine quantitative Vergrößerung angestrebt werden sollte.

Planungsanlass für die Änderung ist die angestrebte Erweiterung des Zentrums Kinderhaus. In Übereinstimmung mit dem vom Rat der Stadt Münster beschlossenen Einzelhandelskonzept ist die Entwicklung vorrangig auf die Zentren der Stadt auszurichten. In Kinderhaus sollen hierfür die Flächen westlich der Westhoffstraße genutzt werden. Zur Umsetzung dieser Zielsetzung einer multifunktionalen Nutzung mit Einzelhandel und Gastronomie in den Erdgeschossbereichen und ergänzenden Dienstleistungsnutzungen und insbesondere Wohnungen in den Obergeschossen soll der Erweiterungsbereich entwickelt werden.

Nach den Ergebnissen der Verkaufsflächenbedarfsprognosen, die für die Aufstellung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Münster im Jahre 2004 ermittelt wurden, besteht für den Stadtteil Kinderhaus ein weiterer Bedarf von ca. 4000 qm Einzelhandelsfläche – vorrangig im Bereich der Nahversorgung. Die Aussagen werden durch die aktuellen Ergebnisse der Verkaufsflächenprognose (2008) bestätigt.

Mit der Zielsetzung für jeden Stadtbezirk die Selbstversorgung sicherstellen zu können, wurde auf der Grundlage der Ergebnisse der kleinräumigen Bevölkerungsprognose und der damit einhergehenden Kaufkraftentwicklung der rechnerische Verkaufsflächenbedarf ermittelt. Für den Stadtbezirk Nord werden 3.700 – 4.300 qm zusätzliche Verkaufsflächen bis zum Jahr 2020 im Bereich Nahrungs- und Genussmittel erforderlich.

Die konkrete Zielsetzung für den Erweiterungsbereich besteht in der Ansiedlung von zeitgemäßen Lebensmittelmärkten mit heute marktgerechten Ladengrößen von bis zu 2.000 qm Verkaufsfläche für den Lebensmittel – Vollsortimenter bzw. – Verbrauchermarkt und weitere Angebote aus dem Bereich der Nahversorgung. Damit soll das Zentrum auch über langfristig wirtschaftliche Ladengrößen verfügen.

Für die Erweiterungsplanung werden auch Teilbereiche aus dem Grundstück der evangelischen Kirchengemeinde benötigt. Die Kirchengemeinde stimmt der vorliegenden Planung nach eigener Aussage grundsätzlich zu, sieht aber in der konkreten baulichen Ausgestaltung noch Klärungsbedarf.

Wohnen

Die Bevölkerung in Kinderhaus nehme kontinuierlich ab. Zurzeit stünden ca. 120 Wohnungen in der „Schleife“ leer. Die Planung sehe vier „Hochhäuser“ mit bis zu sechs Geschossen vor. Hier und über den Läden sollen dann weitere ca. 95 Wohnungen entstehen. Ein Bedarf an Wohnungen im Geschosswohnungsbau sei nicht vorhanden. Vielmehr sollten die vorhandenen Zentren, Idenbrockplatz und Sprickmannplatz, attraktiv weiterentwickelt und

kulturelle und soziale Einrichtungen zur Verbesserung der Lebensqualität geschaffen werden. Auch ein Gastronomiebetrieb könnte den Aufenthalt im vorhandenen Zentrum optimieren und zur besseren Gesamtsituation beitragen.

In Kinderhaus gebe es kaum noch Bauland für freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser. Hierdurch sei eine Abwanderung von Bauwilligen nach Coerde, Sprakel und auch Gievenbeck zu befürchten.

Dem Bebauungsplanverfahren ging die Durchführung eines zweistufigen städtebaulichen Wettbewerbsverfahrens voraus. Das gesamte Verfahren wurde durch einen eigens gebildeten Beirat begleitet.

Einen konkreten Projektvorschlag haben schließlich sechs Arbeitsgemeinschaften abgegeben, von denen die Stadtraum Projekt GmbH mit der Holz GmbH den ersten Rang erhielt. Neben der geforderten Bereitstellung von Einzelhandelsflächen und Gastronomieeinrichtungen, war es auch Zielvorgabe, innovatives Wohnen für Menschen unterschiedlichen Alters und unterschiedlicher Lebenssituation zu ermöglichen. Hierfür sollte eine mehrgeschossige Bebauung, die auf das vorhandene Zentrum ausgerichtet ist, im Erweiterungsbereich geplant werden.

Der Wettbewerbsentwurf sieht an städtebaulich markanten Stellen eine Bebauung in turmartigen Überhöhungen vor. Die Gebäudehöhe beträgt bei fünf Geschossen max. 18.50 m, bei sechs Geschossen max. 21 m.

Die zusätzlichen Wohnungen im Zentrum stellen wegen der zentralen Lage im Stadtteil mit Sicherheit ein attraktives Angebot dar. Außerdem sind auch noch baureife Grundstücke für Einfamilienhäuser und Doppelhäuser in Kinderhaus, zum Beispiel an der Dauvemühle, vorhanden. Ein weiteres Wohnbaugebiet soll an der Gasselstiege / Wilkinghege mit ca. 25 Einfamilienhäusern entstehen.

Verkehr

Durch die Verlegung der Westhoffstraße nach Westen, werde der Straßenquerschnitt zwischen den beiden Kreisverkehren gegenüber dem heutigen Querprofil deutlich reduziert. Hierdurch werde es zu Behinderungen im Verkehrsfluss kommen, da auch noch Längsparker im Straßenraum vorgesehen werden sollen.

Die geplante Trasse der Westhoffstraße rückt näher an die westliche Wohnbebauung (Erlenkamp, Langebusch) heran. Ein Wertverlust des Grundstücks, bedingt durch eine höhere Lärmbelastung, sei die Folge. Auch seien die Zufahrten zu den Grundstücken bzw. Garagen an der Straße Langebusch nicht eindeutig geregelt.

Die Kreisverkehre erhalten keine Ampelanlagen. Vor allem für Kinder steigt das Risiko erheblich, die Westhoffstraße nicht gefahrlos queren zu können.

Durch die Querverkehre BAB, Steinfurter Straße / Zentrum Nord, Sparkassenschule würden die Straßen Westhoffstraße, Am Burloh, Kristiansandstraße schon heute stark belastet.

Durch die geplante Attraktivitätssteigerung des Zentrums, sollen weitere Käufer und Interessierte angezogen werden. Die Verbesserung des Kaufangebotes würde durch die dann eintretende Zunahme der verkehrlichen Mehrbelastung wieder zu lasten der Lebensqualität gehen. Außerdem wird kritisch nachgefragt, ob bei einer annähernden Verdoppelung der Verkaufsflächen auch die hierfür notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen werden können. Parkplatzsuchende würden sonst auch in der Straße Langebusch parken.

Werden zur Finanzierung der Umbaumaßnahmen von Straßen und Wegen in öffentlichen Bereichen Anliegerbeiträgen erhoben?

Mit der Verlegung der Westhoffstraße soll gleichzeitig ein Rückbau von vier auf zwei Fahrspuren umgesetzt werden. Hiervon betroffen sind auch Teile der Straßen Brüningheide und Kristiansandstraße. Die Umgestaltung zweier lichtsignalgesteuerter Kreuzungen zu Kreisverkehrsplätzen wertet die jeweilige Situation städtebaulich auf. Mit der Umgestaltung der Kristiansandstraße wird auch eine verbesserte Anbindung zwischen dem Zentrum Kinderhaus und der Bebauung an der Brüningheide eröffnet. Die Verkehrsbelastung in den zurück gebauten Straßen und neu errichteten Kreisverkehrsplätzen liegt auch künftig deutlich unter einer kritischen Belastungsgrenze. Demnach ist eine Vierspurigkeit nicht mehr erforderlich.

Um für die beabsichtigte Erweiterung des Zentrums entsprechende Flächen schaffen zu können, ist es erforderlich die Westhoffstraße nach Westen zu verlegen. Dadurch rückt die Straße näher an die vorhandene Wohnbebauung. Die Berechnung des Verkehrslärms gemäß Verkehrslärmschutzverordnung hat zum Ergebnis, dass an einigen Gebäuden die Grenzwerte überschritten werden. Für die betroffenen Gebäude am Elenkamp und Langebusch kommen Lärminderungsmaßnahmen an den Gebäuden, z.B. durch lärmgeschützte Fenster, in Betracht. Zusätzlich können an Hausgärten zur Westhoffstraße als Lärminderung Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 2,00 m zugelassen werden. Für die vorhandenen Garagenzufahrten gilt der Bestandsschutz.

An den Kreisverkehrsplätzen wird der Fuß – und Radverkehr gegenüber dem Kraftfahrzeugverkehr bevorzugt geführt. Wie an den Querungsstellen der Kristiansandstraße und der neuen Westhoffstraße ist beabsichtigt, den Fußgängerverkehr mittels Fußgängerüberwege sicher über die Fahrbahn zu leiten.

Die Zentrumserweiterung mit ihrer vielfältigen und kundenintensiven Nutzung wird zwangsläufig mit Verkehrszunahmen im Zentrum verbunden sein. Entsprechend der Verkehrsprognose 2020 (Juni 2008) wird die Verkehrsbelastung in der Straße Am Burloh von heute 6.500 KFZ/24h auf künftig 7.500 KFZ/24h steigen.

Diese Verkehrsmengen sind sowohl von den Kreisverkehrsplätzen, als auch von den zweispurig ausgebauten Straßen problemlos zu bewältigen.

Zur Vermeidung einer wahllosen Anordnung von Stellplätzen innerhalb des Plangebietes werden ca. 130 Stellplätze und Fahrradabstellplätze ebenerdig und weitere 85 Stellplätze in einer separaten Tiefgarage vorgesehen. Zusätzliche Parkplätze sind im öffentlichen Straßenraum entlang der Verkehrswege geplant.

Durch die Umlegung der Westhoffstraße bzw. Umbau der anliegenden Straßen werden keine Anliegerbeiträge erhoben, da bereits die heute vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen abgerechnet wurden.

Grün

Der Baum- und Strauchbestand am und um den Kotten werde für die geplante Erweiterung des Zentrums sowie die Verlegung der Westhoffstraße weichen müssen. Es wird nachgefragt an welcher Stelle der entsprechende Ausgleich vorgenommen werde.

Auf Grund einer weitgehenden Inanspruchnahme der derzeitigen öffentlichen und privaten Grünflächen für Bau – und Straßenflächen steigt der rechnerisch ermittelte Versiegelungsgrad mit Realisierung der Planung lediglich um ca. 7 % an. Eine Kompensation des Eingriffs inner-

halb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist auf Grund der räumlichen Gegebenheiten, der Nutzungsintensität und der planerischen Vorgaben nicht möglich. Der erforderliche Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgt außerhalb des Geltungsbereiches auf zwei städtischen Grundstücken in der Gemarkung Hilstrup und der Gemarkung Nienberge. Beide Flächen sind Bestandteil des städtischen Ausgleichsflächenpools und geeignet den ermittelten Eingriff vollständig zu kompensieren.

Weiteres

Im April 2008 wurde ein Fragenkatalog von der Bürgerinitiative Kinderhaus bei der Stadt Münster eingereicht. Es wird um Beantwortung aller darin gestellten Fragen gebeten. Es wird eine Beantwortung im Zusammenhang mit den Ergebnissen der öffentlichen Planauslegung zugesagt.

Es wurde der Vorschlag gegeben, die Bürgerunterrichtung bereits um 15:00 Uhr stattfinden zu lassen.

Die Vorverlegung der Informationsveranstaltung wird abgelehnt, um Berufstätigen auch eine Teilnahme zu ermöglichen.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes, die für den Herbst vorgesehen ist, sollte nicht nur im Stadthaus 3, Albersloher Weg, sondern auch zusätzlich im Bürgerhaus Kinderhaus durchgeführt werden. Möglichst vielen Bürgerinnen und Bürgern sollte die Gelegenheit geboten werden, sich die Pläne ansehen zu können.

Ein Planaushang im Stadtteil wird von der Verwaltung zugesagt.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen mehr vorliegen bedankt sich Herr Heupel für das gezeigte Interesse und die rege Teilnahme und schließt gegen 21:30 Uhr die Bürgerunterrichtung.

gez.: Heupel
Bezirksbürgermeister

gez.: Paning
Schriftführer