

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Vorlagen-Nr.:
V/0255/2009
Auskunft erteilt:
Herr Kurz
Ruf:
492 61 40
E-Mail:
Kurz@stadt-muenster.de
Datum:
07.04.2009

Betrifft

Bebauungsplan Nr. 515: Kinderhaus - Erweiterung Zentrum Kinderhaus (Kristiansandstraße / Westhoffstraße / Langebusch / Erenkamp / Am Burloh)
1. Beschluss über Stellungnahmen
2. Satzungsbeschluss

Beratungsfolge

28.04.2009	Bezirksvertretung Münster-Nord	Anhörung
07.05.2009	Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft	Vorberatung
13.05.2009	Hauptausschuss	Vorberatung
13.05.2009	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Über die vorliegenden Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 515: Kinderhaus – Zentrum Kinderhaus wird wie folgt Beschluss gefasst:
 - 1.1 Der Entwurf des Bebauungsplanes wird wie folgt geändert
 - 1.1.1 Das Plangebiet wird im Osten um die Gemeinbedarfsfläche sowie einen Teil des MI-Gebietes verkleinert. Gleichzeitig wird eine Teilfläche des südlich angrenzenden Baukörpers mit der bisherigen zwingenden III-Geschossigkeit auf nunmehr II - III-Geschosse geändert (Anlage 1, Punkt 8.6).
 - 1.1.2 Auf den Flurstücken 209 und 39 in der Flur 86 werden das Zu- und Abfahrtsverbot entlang der gesamten Grenze zur Westhoffstraße und eine GFL-Fläche auf dem Flurstück 39 festgesetzt. Die überbaubaren Flächen werden mit einem Abstand von 3 m zur Westhoffstraße hin erweitert (Anlage 1, Punkt 6.4).
 - 1.1.3 Die Textlichen Festsetzungen werden unter Punkt 2.4 insofern ergänzt, dass Flachdächer von I-geschossigen Massivbauten auf mindestens 60 % der Fläche fachgerecht zu begrünen sind (Anlage 1, Punkt 8.10).
 - 1.1.4 Für die Versorgungsfläche auf dem Flurstück 503, Flur 87 werden Lärmpegelbereiche festgesetzt.

- 1.1.5 Die Anbindung des Leitungsrechts für die Erschließungsträger zur Westhoffstraße im SO-Gebiet wird aufgeweitet.
- 1.2 Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange wird den nachfolgenden Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 515 nicht gefolgt:
 - 1.2.1 Die ausgewiesenen SO-Gebiete entsprechend den Darstellungen im Flächennutzungsplan anzupassen (Anlage 1, Punkt 1.1).
 - 1.2.2 Die Überprüfung der Planung hinsichtlich des geltenden Umweltrechtes sowie die Notwendigkeit einer europaweiten Ausschreibung (Anlage 1, Punkt 1.2).
 - 1.2.3 Das Projekt aufgrund mangelhafter Bürgerbeteiligung und unangemessener Dimension aufzugeben (Anlage 1, Punkt 1.3).
 - 1.2.4 Den Ausbau der Funktion als Stadtbezirkszentrum aufzugeben (Anlage 1, Punkt 2.1).
 - 1.2.5 Der Ausbau stehe im Widerspruch zu landesplanerischen Vorgaben des Landes Nordrhein-Westfalen (Anlage 1, Punkt 2.2).
 - 1.2.6 Ein Bedarf für zusätzliche Einzelhandelsflächen sei angesichts des demographischen Wandels nicht vorhanden. (Anlage 1, Punkt 3.1).
 - 1.2.7 Die Planung führe wegen fehlender Kaufkraft zu Leerständen und Verödung des Zentrums am Sprickmannplatz (Anlage 1, Punkt 3.2).
 - 1.2.8 Die Planung vernichte vorhandene inhabergeführte Geschäfte und führe zu Qualitätsverlusten durch Filialen großer Einkaufsketten (Anlage 1, Punkt 3.3).
 - 1.2.9 Sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze würden vernichtet (Anlage 1, Punkt 3.3).
 - 1.2.10 Die Planung führe zu Geschäftsaufgaben und benachteilige damit ältere und behinderte Menschen durch längere Wege (Anlage 1, Punkt 3.4).
 - 1.2.11 Die vorhandenen Datengrundlagen zur Beurteilung der Einzelhandelssituation in Kinderhaus seien unzureichend (Anlage 1, Punkt 3.5).
 - 1.2.12 Die geplanten Wohnungen seien aufgrund von Leerständen in der „Nordwest-Schleife“ überflüssig (Anlage 1, Punkt 4.1).
 - 1.2.13 Für relativ teure Wohnungen fehle in Kinderhaus die Nachfrage (Anlage 1, Punkt 4.2).
 - 1.2.14 Die Planungen führe zu einer Ghetto-Bildung (Anlage 1, Punkt 4.3).
 - 1.2.15 Die Planungen mindere die vorhandene Wohnqualität und führe zu Wertminderungen im Bestand (Anlage 1, Punkt 5).
 - 1.2.16 Die Kreisverkehre seien ungeeignet und sollten durch Ampelanlagen ersetzt werden (Anlage 1, Punkt 6.1).
 - 1.2.17 Die Straßen und Kreisverkehre seien zu klein dimensioniert und führen zu Staus und Behinderungen (Anlage 1, Punkt 6.2 und 6.3).

- 1.2.18 Die Planungen führen zu unvertretbaren Belastungen durch Lärm und Luftschadstoffe (Anlage 1, Punkt 7.1, 7.2 und 7.4).
 - 1.2.19 Das Lärmgutachten berücksichtige die Rahmenbedingungen der Planung nicht sachgerecht (Anlage 1, Punkt 7.3).
 - 1.2.20 Der Lärm durch Busverkehr an der zukünftigen Haltestelle Westhoffstraße werde im Lärmgutachten nicht berücksichtigt (Anlage 1, Punkt 7.3).
 - 1.2.21 Die Darstellung eines Leitungsrechtes vom Schalthaus (Langebusch 26) zu den Straßen Langebusch und Westhoffstraße (Anlage 1, Punkt 8.1).
 - 1.2.22 Die Planung führe zum Verlust und zur Zerstörung von Grünflächen und vermehrter Versiegelung (Anlage 1, Punkt 8.2 und 8.5).
 - 1.2.23 Den Abstand der künftigen Bebauung zur Westseite des Pfarrhause um 3 – 4 m zu vergrößern (Anlage 1, Punkt 8.7).
 - 1.2.24 Die Planung stehe im Widerspruch zu Münsters Engagement für die Umwelt (Anlage 1, Punkt 8.8).
 - 1.2.25 Die Bereitstellung von Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft außerhalb von Kinderhaus sei nicht sachgerecht (Anlage 1, Punkt 8.9).
 - 1.2.26 Für die neue Tiefgarage bestehe kein Bedarf, da die vorhandene Tiefgarage nicht ausgelastet sei (Anlage 1, Punkt 10).
 - 1.2.27 Den Erhalt der vorhandenen Wertstoffsammelstelle (Anlage 1, Punkt 11).
 - 1.2.28 Den Erhalt des MOT-Kottens am bisherigen Standort (Anlage 1, Punkt 12).
2. der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 515: Kinderhaus – Erweiterung Zentrum Kinderhaus wird gemäß §§ 2 und 10 Baugesetzbuch und §§ 7 und 41 Gemeindeordnung NRW als Satzung beschlossen.

Die Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 515 wird ebenfalls beschlossen.

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 515 treten Teilflächen der Bebauungspläne Nr. 106 VIII, 106 X, 106 XIII, 106 XVII, 106 XX, 106 XXV und 106 XXIX, soweit sie vom Bebauungsplan Nr. 515 überlagert werden, außer Kraft.

II. Kosten/Folgekosten

Auf der Grundlage des aktuellen Planungsstandes kommt die fortgeschriebene Kostenschätzung zu einem Gesamtaufwand von ca. 3,5 Mio. Euro. Darin enthalten sind die Kosten für die Verlegung der Westhoffstraße und Freimachung des Grundstücks (Abbruchmaßnahmen), die Verlagerung des MOT-Treff Kottens, der Wertstoffsammelstelle, der Skulptur. Zwischenzeitlich ist geklärt worden, dass die Versorgungsträger ihre Leitungen auf eigene Kosten verlegen werden. Daraus resultieren die, gegenüber früherer Auskunft (Offenlegung V/0703/2008: 4,3 Mio. Euro), deutlich geringeren Kosten.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass durch die Überbauung der Westhoffstraße in dem Teilstück des mit dieser Vorlage zur Beschlussfassung vorgelegten Bebauungsplanes Nr. 515 nachstehende Vermögenswerte der Stadt über eine Sonderabschreibung in Abgang zu stellen sind:

Straßenfläche	rund 218.000 €
Kanäle	rund 324.000 €
<u>Insgesamt:</u>	<u>rund 542.000 €</u>

Diese Sonderabschreibungen führen zu einer Belastung des städtischen Haushalts in entsprechender Höhe.

Durch den Beschluss über den Bebauungsplan wird keine Vorentscheidung über die Bereitstellung von Mitteln getroffen. Hierüber ist vielmehr zu einem späteren Zeitpunkt bei den jährlichen Beratungen über das Investitionsprogramm unter Berücksichtigung der dann gegebenen Haushalts- und Finanzlage zu entscheiden

Begründung:

1. Der Rat der Stadt Münster hat am 18.06.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 515 beschlossen. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes für die Zentrumserweiterung Kinderhaus hat in der Zeit vom 13.10. – 13.11.2008 stattgefunden. In dieser Zeit haben insgesamt 515 Bürger und Bürgerinnen ihre Anregungen zur Planung bei der Stadt eingereicht. Dies geschah überwiegend durch Schreiben an die Stadtverwaltung zum Teil jedoch auch als Bürgerantrag gem. § 24 GO direkt an den Oberbürgermeister gerichtet. Letztere wurden ebenfalls als Anregungen zur Planung gewertet. Alle Inhalte der Eingaben wurden in der Anlage 1 – nach Themen strukturiert - dokumentiert und mit Prüfungsergebnis und Beschlussvorschlag versehen.

Anlässlich der Offenlegung hat die Bürgerinitiative gegen die Zentrumserweiterung auch ihre früheren Anregungen Nr. 30/2005 (von 4.090 Bürgern und Bürgerinnen unterzeichnet) und 101/2005 (von 24 Kaufleuten unterzeichnet) gem. § 24 Gemeindeordnung, erneut vorgebracht. Obwohl bereits durch den Rat der Stadt am 15.02.2006 abgelehnt, werden die Inhalte in der Anlage 1 erneut berücksichtigt, da die meisten Eingaben gleichlautende Inhalte wie die Anregungen der Bürgerinitiative aufweisen.

Fundstellen zu Nr. 30/2005: Verzicht auf die geplante Zentrumserweiterung (13.), Erhalt des MOT-Treff Kottens (12), Erhalt der Wertstoffsammelstelle (11.), Erhalt der Grünfläche (8.1), Umbau des Wohnungsbestandes in familien-, behinderten- und altengerechte Wohnungen (4.1).

Fundstellen zu Nr. 101/2005: Attraktivitätssteigerung in den bestehenden Zentren (3.1), Erhalt der vorhandenen Arbeitsplätze (3.3), Erhalt der Gewerbesteuerereinnahmen (9.4)

Die bisher nicht beantworteten Anregungen Nr. 81/2007 und Nr.102/2008 gem. § 24 GO der Bürgerinitiative gegen die Zentrumserweiterung werden ebenfalls inhaltlich in der Anlage 1 berücksichtigt.

Fundstellen zu Nr. 81/2007: Prüfung der Notwendigkeit der Planung (9.2), neues Einzelhandelsgutachten (3.5), finanzielle Risiken für die Stadt (9.4), Verlegung funktionierender Straße (9.2)

Fundstellen zu Nr. 102/2008: Information zu Kosten (9.3), Wohnungsbedarf (4.1), VI- statt IV-geschossige Bebauung (1.2), Rückzahlung Förderung Tiefgarage (9.3), Verkehrsführung während Bauzeit (14.2), Künftige Ladenbetreiber (3.1).

2. Mit dem Satzungsbeschluss wird die Gesamtabwägung – unter Berücksichtigung sämtlicher vorgebrachter Anliegen (Beschlussvorschlag 1.) - zugunsten der Zentrumserweiterung vorgenommen (Beschlussvorschlag 2).

Damit wird der Vielzahl von kritischen bis ablehnenden Stellungnahmen von Bürgern und Bürgerinnen, die während des gesamten Verfahrens geäußert wurden, nicht gefolgt. Diese Stellungnahmen fordern den Verzicht auf die Zentrumserweiterung zugunsten einer bestandsorientierten Verbesserung des vorhandenen Zentrums. Sie richten sich gegen die zu-

sätzliche Bereitstellung von Verkaufsflächen, gegen die Überplanung des Mot-Kottens, der Grünfläche und der Wertstoffsammelstelle sowie gegen die Verlegung der Westhoffstraße. Die gesamte Bandbreite der Argumente wird in der Anlage 1 zur Vorlage dokumentiert.

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.

Da die Beschlussvorschläge unter Punkt 1.1 zwar zu Änderungen der Planinhalte führen, gleichwohl die Grundzüge der Planung nicht berühren und die betroffenen Eigentümern erneut beteiligt wurden, kann der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 515 gefasst werden.

Die im Parallelverfahren durchgeführte 31. Änderung des Flächennutzungsplanes wird in der Vorlage V/0267/2009 behandelt.

Weitere Einzelheiten zur Planung können den beigefügten Anlagen entnommen werden.

I. V.

gez.
Paal
Stadtrat

Anlagen:

1. Stellungnahmen
2. Begründung
3. Textliche Festsetzungen
4. Planverkleinerung