

Stellungnahmen

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

1. Abwägung / Bürgerbeteiligung

- 1.1 Die Bezirksregierung Münster bestätigt, dass sie der vorliegenden Planung aus landesplanerischer Sicht grundsätzlich zustimmt.

Aus planungsrechtlicher Sicht teilt sie jedoch nicht die Auffassung der Stadt, dass die Festsetzung von Sondergebieten im Bebauungsplan aus der Darstellung einer gemischten Baufläche des Flächennutzungsplanes entwickelt sei. Die Festsetzung von Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel setze grundsätzlich die Darstellung eines Sondergebietes im Flächennutzungsplan voraus. Im Planentwurf zur 31. Änderung des fortgeschriebenen Flächennutzungsplanes werde die Grundentscheidung für eine gemischte Baufläche (M) getroffen. Um dem Entwicklungsgebot gerecht zu werden wird angeregt, die Darstellungen im Flächennutzungsplan und die Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf anzupassen.

Stellungnahme der Verwaltung

Zutreffend ist, dass das Plangebiet Teil einer im Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Baufläche ist. Gleichwohl liegt kein Verstoß gegen das in § 8 (2) BauGB verankerte Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan vor. Das Entwicklungsgebot lässt nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes durchaus solche Abweichungen vom Flächennutzungsplan zu, die sich aus dem – im Verhältnis zwischen Flächenutzungs- und Bebauungsplan vorliegenden – Übergang in eine stärker verdeutlichende Planstufe rechtfertigen, sofern der Bebauungsplan trotz der Abweichung der Grundkonzeption des Flächennutzungsplans nicht widerspricht. Der vom Flächenutzungsplan aufgrund seiner geringen Detailschärfe offen gelassene Gestaltungsspielraum darf von der gemeindlichen Bebauungsplanung ausgefüllt werden, solange die Konzeption, die dem Flächennutzungsplan zugrunde liegt, in sich schlüssig bleibt.

Der vom Flächennutzungsplan mit der Darstellung einer gemischten Baufläche eröffnete Gestaltungsspielraum kann hier nicht nur dadurch ausgefüllt werden, dass im Bebauungsplan ein Mischgebiet oder ein Kerngebiet festgesetzt wird. Es ist vielmehr auch zulässig, aus dem Spektrum der in diesen Baugebietstypen zulässigen Nutzungen – jedenfalls für die hier von der Bauleitplanung betroffenen Teilflächen der im Flächennutzungsplan dargestellten Baufläche – nur einzelne Nutzungsarten herauszugreifen und für sie ein Sondergebiet auszuweisen. Dies wurde vom Oberverwaltungsgericht, NW in einem ähnlich gelagerten Fall ausdrücklich anerkannt.

Das planungsrechtliche Entwicklungsgebot wird beachtet, da die Bebauungsplaninhalte der Grundkonzeption des Flächennutzungsplans nicht widersprechen.

Beschlussvorschlag:

Der Stellungnahme der Bezirksregierung sollte nicht gefolgt werden (Beschlussvorschlag 1.2.1).

- 1.2 Es wird angeregt zu prüfen, ob

- das Umweltrecht der EU, des Bundes und des Landes eingehalten werde
- die Planung wegen dieser Größe hätte europaweit ausgeschrieben werden müssen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Prüfung der Übereinstimmung der Planung mit dem geltenden Umweltrecht erfolgt im Rahmen des für die Planung notwendigen Umweltberichtes. Er ist Teil der Begründung zum Bebauungsplan. Die dort dargestellten und ermittelten Umweltbelange sind in die Abwägung der Planinhalte integriert worden. Die Anforderungen des Umweltrechtes werden mit der Planung berücksichtigt.

Die Frage einer europaweiten Ausschreibung bezieht sich auf den Grundstücksverkehr. Sie tangiert nicht die Abwägung zu den Bebauungsplaninhalten.

Beschlussvorschlag:

Den Stellungnahmen der Eingeber sollte nicht gefolgt werden (Beschlussvorschlag 1.2.2).

1.3 Es wird befürchtet, dass eine Entscheidung für die Zentrumserweiterung und damit gegen den mehrheitlichen Bürgerwillen die Spannungen im Stadtteil verstärken und den Bemühungen vieler engagierter Initiativen im sozialen Bereich zuwiderlaufen und die Politikverdrossenheit fördern werde

- es bestehe der Eindruck, dass vorrangig den Geschäftsinteressen einiger Kaufleute als den geäußerten Bedürfnissen der betroffenen Bürger gefolgt werde
- Die Pläne sollten vorerst auf Eis gelegt werden bis die städtischen Sparpläne überschaubarer seien und die unterstellte Vertrauenskrise mit den Parteien ausdiskutiert sei
- es bestehe Unmut gegen die Planung, da sich bisher mehr als 4.000 Bürger gegen die Planung ausgesprochen hätten, und dies bisher nicht berücksichtigt werde
- die Planung werde abgelehnt solange nicht ernsthaft über alle Alternativen mit Bürgern, Bürgerinitiative, Geschäftsleuten, Hauseigentümern diskutiert worden sei
- Kinderhaus werde nicht attraktiver, wenn Bürger bei Planungen nicht angehört und beteiligt würden. Die Bürgerbeteiligung sollte anders aussehen.
- Kinderhaus brauche keine weiteren Großprojekte
- Die Planung sei nicht an die vorhandene Bebauung angepasst
- Die Planung (VI statt IV Geschosse) weiche von den Planungsvorgaben (max. IV Geschosse) ab
- Bisherige Verkehrs-, Wohn- und Grünflächenplanung (Kinderhauskataloge, städtebauliche Nachbesserung, Soziale Stadt), die mit Millionen gefördert wurden, werden ad absurdum geführt

Stellungnahme der Verwaltung

Auf der Grundlage der Grundsatzentscheidung des Rates zugunsten einer Zentrumserweiterung ist ein zweistufiges Wettbewerbsverfahren durchgeführt worden. Zur Bewertung der Wettbewerbsentwürfe wurde eigens ein Beirat aus Fachleuten und Vertretern der Politik gebildet, der zu jedem Verfahrensschritt Empfehlungen an den Rat gegeben hat. Die Ideenkonkurrenz hat gezeigt, dass das Bauvolumen der geplanten Zentrumserweiterung durch eine Gliederung der Baumassen mittels unterschiedlicher Geschosshöhen mehr gestalterische Vielfalt gegenüber einer einheitlichen Bebauungshöhe über das gesamte Erweiterungsgebiet bringen wird. In öffentlichen Veranstaltungen wurde über die Rahmenbedingungen und Zielsetzung der Planung und über die jeweiligen Zwischenergebnisse des Wettbewerbsverfahrens mehrfach informiert. Gleiches gilt für die Bürgerbeteiligung im Bebauungsplanverfahren.

Die zentrale Zielsetzung der Planung ist die Stärkung des vorhandenen Zentrums. Dazu sollen attraktive zeitgemäße Einzelhandelsangebote ermöglicht und das Wohnen im Zentrum ausgebaut werden. Mit kleinteiligen, bestandsorientierten Maßnahmen ist dies nicht zu erreichen. Erforderlich sind strukturelle Veränderungen durch die Bereitstellung größerer Flächenzuschnitte. Insofern ist die geplante Zentrumserweiterung zwar ein größeres Projekt, in Anbetracht der Zielsetzung gleichwohl angemessenes Projekt. Die intensive Diskussion über Planungsalternativen während des Wettbewerbs haben schließlich dafür gesorgt, dass die Erweiterung den baulichen Maßstab des bestehenden Zentrums weitestgehend bewahrt.

Der gesamte Planungsprozess wurde durch eine kontinuierliche Bürgerbeteiligung begleitet. Anhand der Wettbewerbsergebnisse konnte eine angemessene städtebauliche Lösung gefunden werden.

Beschlussvorschlag:

Den Stellungnahmen der Eingaber sollte nicht gefolgt werden (Beschlussvorschlag 1.2.3).

2. Stadtbereichszentrum

2.1 Der geplante Ausbau zum Stadtbereichszentrum wird abgelehnt, weil:

- es zweifelhaft sei, Bürger aus Sprakel, Coerde, Nienberge nach Kinderhaus zu führen, da für die tägliche Versorgung kurze Wege bevorzugt würden
- den anderen Stadtteil- und Stadtbereichszentren sowie der Innenstadt Kunden abgezogen würden. Dies sei nicht nachvollziehbar und zum Nachteil für andere Versorgungsstandorte und deren Geschäftsbetreiber
- der gehobene und höhere Bedarf in der Innenstadt gedeckt werde. Die Bereitstellung größerer Verkaufsflächen im Zentrum Kinderhaus werde an dieser Kundenorientierung nichts ändern. Die „schleifenfernen potenteren“ Käuferschichten würden ihren gehobenen Bedarf auch weiterhin in der Innenstadt decken, schon wegen der größeren Auswahl
- die geplanten gehobenen Einzelhandelsangeboten in Kinderhaus im Widerspruch zum Ausbau der Innenstadt (Stubengasse, Hansecarré, Arcaden) stehe,

Stellungnahme der Verwaltung

Die geplante Zentrumserweiterung steht im Einklang mit den Zielen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt. Dieses wurde 2004 aufgestellt und 2008 fortgeschrieben. Es sieht sowohl die Sicherung und Entwicklung der Innenstadt mit ihren oberzentralen Versorgungsaufgaben, als auch die der Stadtbereichszentren mit ihren für den jeweiligen Stadtbezirk übergeordneten Versorgungsaufgaben und die Entwicklung der Stadtteilzentren als Konzentrationspunkte der täglichen Versorgung vor.

Erfahrungsgemäß besteht das Hauptmotiv für den Besuch der Innenstadt sowie der nachgeordneten Zentren nach wie vor in der Versorgung. Dies macht deutlich, welche herausragende Bedeutung der Einzelhandel für die Funktionsfähigkeit der Zentren hat. Attraktiv kann der Einzelhandel aber nur sein, wenn er eine hohe Zentralität, d.h. eine möglichst große Sortimentsbreite und –tiefe, erzeugt. Wenn darüber hinaus eine hohe Multifunktionalität durch ergänzende öffentliche Versorgungs- und Dienstleistungsangebote und zentrale Wohnungsangebote erreicht wird, sind die Zentren den isolierten Einzelhandelsstandorten in Gewerbegebieten oder in Streulagen der Wohngebiete an Attraktivität deutlich überlegen. Eine hohe Einzelhandelszentralität verbunden mit einer ausgeprägten Multifunktionalität ist daher die zentrale Zielsetzung für die Entwicklung der Zentren.

Kinderhaus erfüllt bereits heute die Aufgaben eines Stadtbereichszentrums für den nördlichen Stadtbezirk. Mit den verschiedenen Schulangeboten im Schulzentrum, dem vielfältigen sozialen und kulturellen Angebot des Bürgerhauses, des Hallenbads, der Bezirksverwaltungsstelle sowie, einem gegenüber den Stadtteilzentren von Coerde und Sprakel, vielfältigeren Versorgungsangebot bietet der Stadtteil Kinderhaus ein breites Spektrum öffentlicher und privater Angebote.

Mit der geplanten Zentrumserweiterung wird die Stärkung dieser übergeordneten Versorgungsfunktion für den Stadtbezirk und ihre Sicherung für die Zukunft verfolgt. Damit wird weder die tägliche Versorgung der Stadtteilzentren noch die herausragende Versorgungsfunktion der Innenstadt in Zweifel gezogen. Es geht folglich nicht um eine Entwicklung des Zentrum Kinderhaus zulasten der Nahversorgungsangebote der Stadtteilzentren von Sprakel, Coerde und Nienberge. Im Gegenteil, für diese Stadtteilzentren wurden Erweiterungsflächen (Coerde, Sprakel) bzw. werden zurzeit zusätzliche Flächen für die Zentrumserweiterung (Nienberge) und die Sicherung ihrer Nahversorgungsfunktion bereitgestellt. Im Stadtbereichszentrum geht es um das Mehr an Angebot für die periodische Versorgung, dass die Stadtteilzentren aufgrund geringerer Einzugsbereiche nicht bieten, und das nicht so spezialisiert ist, dass es den Einzugsbereich der Innenstadt benötigt.

Die geplante Zentrumserweiterung steht im Einklang mit den vom Rat beschlossenen Leitlinien für die Einzelhandelsentwicklung in Münster.

Beschlussvorschlag:

Den Stellungnahmen der Eingaber sollte nicht gefolgt werden (Beschlussvorschlag 1.2.4).

2.2 Der geplante Ausbau des Stadtbereichszentrums wird abgelehnt, weil

- das Land NRW gerade durch gesetzliche Änderungen den Bau von Handelszentren auf der „grünen Wiese“ gestoppt habe. Soll etwa die City durch Ansiedlungen auf der „grünen Wiese“ geschwächt werden?
- für Großeinkäufe mit dem KFZ bereits genügend Geschäfte auf der „grünen Wiese“ bestünden.
- ein zwangsläufig größeres Kundeneinzugsgebiet für das Stadtbereichszentrum auch negative Auswirkungen auf den Klimawandel hätte, wegen der Zunahme der KFZ-Fahrten.

Stellungnahme der Verwaltung

Die geplante Zentrumserweiterung steht nicht im Widerspruch zu aktuellen Gesetzesänderungen des Landes NRW. Mit der Änderung des § 24a LEPro lässt die Landesplanung in Nordrhein-Westfalen seit dem letzten Jahr die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten nur noch in ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichen zu. Diese sind von den Kommunen, gegliedert nach Haupt-, Neben- und Nahversorgungszentren, in einem Zentren- bzw. Einzelhandelskonzept zu bestimmen. Neben dem Einzelhandelsangebot müssen die zentralen Versorgungsbereiche durch ein vielfältiges und dichtes Angebot an öffentlichen und privaten Versorgungs- und Dienstleistungsangeboten sowie durch Einrichtungen der Verwaltung, Bildung, Kultur etc. gekennzeichnet sein.

Diese Forderung wird mit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt erfüllt.

Standorte „auf der grünen Wiese“ gibt es demnach nicht mehr. Standorte in den Außenstadtteilen, auch in Kinderhaus, gehören nicht zur „grünen Wiese“ sondern sind städtebaulich integrierte und damit keine autoorientierten Standorte. Wegen der vielfältigen Angebote in Kinderhaus suchen auch mehr Nutzer von anderen Stadtteilen den Stadtteil auf.

Damit sind zusätzliche Wege /Fahrten verbunden. Gerade in den Stadtbereichszentren werden Angebote bereitgehalten, derentwegen man sonst in die Innenstadt fahren müsste und damit zwangsläufig wesentlich längere Wege zurücklegen müsste. Der Vorteil der Dezentralisierung z.B. von öffentlichen Dienstleistungen liegt gerade in der Verkürzung der Wege, der Nähe zum Nutzer. Damit entspricht die Planung den landesrechtlichen Vorgaben.

Die Übereinstimmung mit den landesplanerischen Vorgaben wurde von der Bezirksregierung Münster bestätigt.

Beschlussvorschlag:

Den Stellungnahmen der Eingeber sollte nicht gefolgt werden (Beschlussvorschläge 1.2.5.

3. Einzelhandel - Bedarf

3.1 Situation / Bedarf

- Angesichts der demographischen Entwicklung sei Kinderhaus mit den vorhandenen Geschäften nicht unterversorgt, sondern gut versorgt. Neben den vorhandenen Läden im 3 km Radius (Lidl, Edeka, Rewe, Aldi, Zentrum-Nord, Möbelhaus Finke, Germania-Campus) kämen noch der Wochenmarkt am Donnerstag und werktags zahlreiche Verkaufswagen sowie fliegende Händler dazu. Zudem könnten mehrere leerstehende Ladenlokale der ehemaligen Post, am Althausweg, an der Pestalozzistraße neu genutzt werden. Der durch Brand zerstörte Rewe-Markt an der Westhoffstraße werde auch wieder aufgebaut.
- Die Kleinteiligkeit des vorhandenen Ladenangebotes am Idenbrockplatz entspreche den Bedürfnissen der Kinderhauser Bewohner, dies sei nicht nur als strukturelle Schwäche anzusehen
- Wichtiger sei es die vorhandenen Ladenflächen sinnvoll zu nutzen und in ganz Kinderhaus attraktiver zu gestalten und zu stärken
- Die Anregungen der Behinderten-Kommission während des öffentlichen Hearings zum EH-Konzept (Umnutzung von Dienstleistungsflächen, z.B: Sparkasse zu Einzelhandelsflächen) würden nicht beachtet
- Für die Ausweitung der Verkaufsfläche auf das Doppelte des heutigen Bestandes bestehe – wegen sinkender Kaufkraft und abnehmender Bevölkerung - kein Bedarf. Dass der Standort unrentabel sei, werde an den inzwischen fünf Bäckereien, den nicht vermieteten Ladenlokalen und den wechselnden Mietern deutlich.
- über Bedarfserhebung und Umfrage bei Befürwortern der Planung sei nichts bekannt
- Es wird der Nachweis gefordert, dass die geplante Verdoppelung der Verkaufsfläche im Zentrum für Kinderhaus „lebensnotwendig“ sei.
- Zusätzliche Geschäfte seien nicht erforderlich, da die Innenstadt sehr nah ist
- Der gehobene Bedarf (Elektro, Kleidung,..) werde von den Kinderhäusern auch weiterhin außerhalb des Stadtteils getätigt
- Statt großflächiger Märkte wären zusätzliche Fachgeschäfte für Textilien oder Kurzwaren entsprechend der vorhandenen Fachhandelstruktur wünschenswert
- Wer wird Betreiber der neuen Läden? Wer entscheidet über die Vergabe?

Stellungnahme der Verwaltung

Im Gegensatz zur Einschätzung der Eingebler besteht aus fachlicher Sicht bereits heute Handlungsbedarf für das Zentrum. Ein relativ breites, differenziertes derzeitiges Angebot darf nicht darüber hinweg täuschen, dass das Zentrum stagniert, was nicht zuletzt durch die Leerstände und minder genutzten Ladenlokale belegt wird. Auch ein kleinteiliges Einzelhandelsangebot ist auf Kundenzustrom durch Frequenzerzeuger angewiesen. Die Grundversorgungsanbieter haben in den letzten Jahren flächenintensive Betriebskonzepte entwickelt, die aufgrund ihrer Flächenzuschnitte und –größen immer schwerer in gewachsenen städtebaulichen Strukturen unterzubringen sind. Der Umnutzung vorhandener Ladenflächen sind daher enge Grenzen gesetzt. Da auf Dauer nicht auf leistungsfähige Grundversorgungsmärkte im Zentrum verzichtet werden kann, ist die Bereitstellung zusätzlicher Ladenflächen in zukunftsfähiger Größe erforderlich.

Die aktuellen Ergebnisse der Verkaufsflächenprognose, die im Zusammenhang mit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes (2008) erstellt wurde, machen deutlich, dass die Flächenbereitstellung dringend erforderlich ist. Im Vergleich zu anderen Stadtteilen und im Bundesdurchschnitt ist Kinderhaus besonders in der Grundversorgung, gemessen an der Verkaufsfläche pro Einwohner, deutlich unterversorgt. Der Bundesdurchschnitt liegt bei 0,36 qm VK/Ew., der Durchschnitt in den Münsteraner Außenstadtteilen bei 0,45 qm VK/Ew., während Kinderhaus nur 0,29 qm VK/Ew. aufweist. Außerdem sind die größten Ladenlokale mit max. 800 qm Verkaufsfläche wesentlich kleiner als der Einzelhandel sie zurzeit nachfragt.

Die Verkaufsflächenprognose zum Einzelhandelskonzept 2008 kommt zu dem Ergebnis, dass der Stadtbezirk Nord, für eine Selbstversorgung des Stadtbezirks mit ca. 4.500 qm Verkaufsfläche die größten Nachholbedarfe im Bereich der Grundversorgung, innerhalb des Stadtgebietes aufweist. Wegen der Doppelfunktion als Stadtteil- und Stadtbereichszentrum und wegen der derzeit nachweislich schwachen Versorgung, soll dieses Potenzial auf das Zentrum Kinderhaus konzentriert werden.

Zu leisten ist dies aber nicht durch die Reaktivierung von im Stadtteil vorhandenen Leerstandspotenzialen. Dies scheitert in der Regel an den Standortanforderungen des Einzelhandels, den Größenordnungen der einzelnen Ladenlokale und der Zuordnung von einer ausreichenden Anzahl von Kundenstellplätzen.

Mit dem angestrebten attraktiven Angebot in der Grundversorgung werden auch die Voraussetzungen verbessert für das speziellere Angebot des Fachhandels. Die Zielsetzung für das Stadtbereichszentrum besteht darin, auch Angebote des mittel- und langfristigen Bedarfs vor Ort zu präsentieren, um so möglichst viel Kaufkraft zu binden und damit Wege in die Innenstadt zu reduzieren.

Die künftigen Betreiber der Läden stehen zurzeit noch nicht fest. Die Vermietung ist Sache des Investors.

Beschlussvorschlag:

Den Stellungnahmen der Eingebler sollte nicht gefolgt werden (Beschlussvorschlag 1.2.6).

3.2 Soziale Situation / Kaufkraft

- Aufgrund des hohen Anteils sozial Schwacher an der Bevölkerung in Kinderhaus – sei rein rechnerisch der Bedarf für die zusätzliche Verkaufsfläche zwar gegeben, aber die Kaufkraft fehle hierfür
- Es werde zwar eine hohe Angebotsqualität mit der Zentrumserweiterung angestrebt, aufgrund der geringen Kaufkraft würden jedoch vermehrt 1-Euro-Läden entstehen
- Wenn Läden am Sprickmannplatz aufgeben, werde der Platz verwahrlosen, jahrelange Bemühungen des Fördervereins Sprickmannplatz würden durch die Zentrumserweiterung konterkariert

- Wenn die Läden am Sprickmannplatz aufgeben, müssten die Alten mehr Angst vor Kriminellen haben
- Wegfall der Läden am Sprickmannplatz führt zu unkontrollierbarem Massentreffpunkt von Problem-Jugendlichen
- Die Attraktivität des Stadtteils werde durch die Zentrumserweiterung nicht erhöht, im Gegenteil, die Leerstände würden zu vermehrtem Vandalismus durch Jugendliche und zur Verödung der vorhandenen Zentren führen

Stellungnahme der Verwaltung

Der Anteil sozial Schwacher ist in Kinderhaus höher als in anderen Stadtteilen Münsters. Die Kaufkraft dürfte damit auch niedriger sein. Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass sich dies zum Nachteil des Zentrums auswirkt. Für die Zentrumserweiterung sind nach aktuellem Planungsstand nur zusätzliche Grundversorgungsanbieter geplant. Erfahrungsgemäß ist der Anteil des Einkommens, der für die tägliche Grundversorgung ausgegeben wird in weiten Teilen der Gesellschaft, auch der finanziell schlechter gestellten Haushalte, annähernd gleich. Außerdem ist die Planung für die Zentrumserweiterung nicht auf eine gesellschaftliche Zielgruppe ausgerichtet, sondern richtet sich an alle Bewohner des Stadtteil bzw. des Stadtbereiches. Durch ein attraktives Angebot sollen Kunden zurück gewonnen werden, die sich zwischenzeitlich auf andere Versorgungsstandorte orientiert haben.

Die Auswirkungen der Planung für den Nahversorger am Sprickmannplatz hängt von mehreren Faktoren ab. Wenn der Lebensmittelladen aufgrund eingeübter Praxis über einen festen Kundenstamm verfügt, sind die Chancen für einen Fortbestand günstig, da die fußläufige Nähe ins Wohnumfeld eine besondere Qualität darstellt.

Für das Auftreten von Vandalismus gibt es viele Gründe. Mangelnde soziale Kontrolle öffentliche Räume kann ein Grund sein. Frequentierte Orte sind in der Regel weniger von dem Phänomen betroffen. Belebte Orte lassen sich aber auch über andere als Handelseinrichtungen herstellen.

Im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“ werden hierfür Maßnahmen vorbereitet. Auf die geplante Zentrumserweiterung – quasi als Konkurrenzschutz - zu verzichten, garantiert einerseits nicht den Bestand des Einzelhandels am Sprickmannplatz. Andererseits würde ein Verzicht auf den strukturell erforderlichen Ausbau des Stadtteil- und Stadtbereichszentrums die bestehenden Stagnationstendenzen verstärken.

Beschlussvorschlag:

Den Stellungnahmen der Eingabe sollte nicht gefolgt werden (Beschlussvorschlag 1.2.7).

3.3 Inhabergeführte Läden / „Ketten“

- Diese bislang gute Infrastruktur werde durch die Planung zerstört. Weitere Großmärkte würden vorhandene Märkte schwächen, insbesondere auch am Sprickmannplatz
- Die Zentrumserweiterung gefährde die Existenz der Einzelhändler am Idenbrockplatz und am Sprickmannplatz sowie des Cafe Mönig, der Einzelhändler an der Nordmark, der Greverer Straße und der Westhoffstraße. Damit werde die Infrastruktur im Stadtteil vernichtet.
- Statt die vorhandenen, durch Fachhandel geprägten, Geschäfte am Idenbrockplatz zu stärken, werde deren Einkommensstruktur durch die neuen großflächigen Einzelhandelsangebote deutlich verschlechtert. Das Geld könne nur einmal ausgegeben werden

- Es würden weitere Kettenläden zulasten der inhabergeführten Geschäfte und des Mittelstandes entstehen,
- Kinderhäuser wollen keine Ketten- und Konsumtempel mit ihrem Einheitscharakter wie in Großstädten
- In den geplanten „Großraum-Billigmärkten“ würden insbesondere Schleifenbewohner einkaufen, und damit die vorhandenen Geschäfte zur Aufgabe zwingen
- Der gewohnte Kundenservice des Facheinzelhandels, die Möglichkeit zur Kommunikation und die qualifizierte Beratung würden entfallen
- die Stadt verhindere nicht, dass die vielen kleinen Geschäfte abwandern oder in Konkurs gehen
- Die Vernichtung sozialversicherungspflichtiger Arbeitsplätze in Kinderhaus durch die Planung sei nicht akzeptabel. Neue sozialverträgliche Arbeitsplätze würden nicht geschaffen. Stattdessen würden Billiglöhne an Aushilfskräfte gezahlt.
- Es wird der Erhalt der vorhandenen Arbeitsplätze gefordert.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Zentrumserweiterung steht in Übereinstimmung mit den Zielen des Einzelhandelskonzeptes. Mit der zentrenorientierten Ausrichtung des Einzelhandels sollen attraktive Zentren mit breitem Versorgungsangebot und starker hoher Kundenbindung entstehen. Ausschlaggebend für letzteres sind insbesondere leistungsfähige Anbieter im Bereich der Grundversorgung. Die Situation am Idenbrockplatz ist zurzeit eher durch Stagnation als durch stabile Versorgungsstrukturen geprägt. Ein breiteres und vielfältigeres Angebot ist hier dringend erforderlich um – in Konkurrenz zu anderen Versorgungsstandorten in und außerhalb des Stadtteils – der Funktion eines Stadtteil- und Stadtbereichszentrums gerecht werden zu können. Entgegen der Einschätzung der Eingeber ist es nicht mit einer bestandsorientierten Absicherung getan, sondern zusätzliche Angebote und leistungsfähigere Vertriebsformen, die geeignet sind mehr Kundenfrequenz ins Zentrum zu führen, sind erforderlich, um das Zentrum zu stärken und zukunftsfähig zu machen. Erfahrungen in der Entwicklung von Zentren zeigen, dass der Fachhandel von der Nachbarschaft zu Kundenmagneten eher profitiert als leidet. Voraussetzung ist dass der Fachhandel eine Ergänzung zum Angebot der Grundversorger darstellt, was z.B. durch Spezialisierung erreichbar ist.

Auch für die anderen vorhandenen Versorgungsstandorte im Stadtteil strebt die Stadt eine Entwicklung an, soweit sie einem der Zentrentypen des Einzelhandelskonzepts zuzuordnen sind. Erfahrungsgemäß sind Ladenstandorte dann stabil, wenn sie über einen festen Kundenstamm oder über günstigere wirtschaftliche Rahmenbedingungen verfügen. Der nach dem Brand, trotz künftiger Konkurrenz durch die Zentrumserweiterung, wieder aufgebaute Rewe-Markt an der Westhoffstraße, ist ein Beispiel dafür. Zum Konkurrenzschutz für wirtschaftlich schwache Ladenstandorte auf den dringend erforderlichen Ausbau des Stadtteilzentrums zu verzichten, wäre für Kinderhaus keine tragfähige Lösung, da sie der Abwanderung weiterer Kaufkraftpotenziale Vorschub leisten würde.

Über die Attraktivität der Läden entscheidet letztlich die Führung des Ladens vor Ort, sowohl beim inhabergeführten Geschäft wie auch beim sogenannten Kettenladen. Es gibt zahlreiche Beispiele dafür, dass gerade auch Kettenläden durch breite Serviceangebote auf die Wünsche der Kunden eingehen.

Die verstärkte Umstellung von Vollzeit- auf Teilzeitkräfte ist ein genereller Trend im Einzelhandel und kein alleiniges Merkmal von Verbrauchermärkten und Discountern.

Entsprechend den Zielen des Einzelhandelskonzeptes strebt die Stadt starke Zentren mit attraktivem Angebot und hoher Frequenz der Kunden an. Gleichzeitig werden Standorte in Gewerbegebieten und Streulagen restriktiv behandelt. Mit der Konzentration auf die Zentren werden günstige Voraussetzungen für wirtschaftlich tragfähige Läden geschaffen.

Beschlussvorschlag:

Den Stellungnahmen der Eingebere sollte nicht gefolgt werden (Beschlussvorschläge 1.2.8 und 1.2.9).

3.4 Kurze Wege

- 30% der Kinderhauser seien älter als 60 Jahre, sie schätzten den Einkauf wegen der täglichen Begegnung und dem Gespräch mit Mitbürgern, im Gegensatz zur Selbstbedienungsfertigung im Discounter
- Wegen des demographischen Wandels sei eine verbrauchernahe, fußläufige Versorgung wichtig. Die geplante Zentrumserweiterung sei insofern abzulehnen, weil
- die zu erwartende Schließung von Läden im Wohnumfeld unsozial ist, da sie besonders die weniger Mobilen, besonders Alte und Gehbehinderte, treffe,
- die Anregungen der Behindertenkommission zum EH-Konzept würden nicht eingehalten

Stellungnahme der Verwaltung

Das Einzelhandelskonzept der Stadt verfolgt mit seiner Ausrichtung auf die zentrenorientierte Einzelhandelsentwicklung u.a. die Aufrechterhaltung einer fußläufigen Nahversorgung. Neben Stadtteilzentren werden weitere Nahversorgungszentren ausgewiesen, die die wohnumfeldnahe Versorgung sicherstellen sollen. Das Einzelhandelskonzept sieht ferner vor, Ansiedlungen von Nahversorgern auch an solitären Standorten zu unterstützen, wenn sich die Betriebsgröße an der im Umfeld vorhandenen Kaufkraft orientiert und benachbarte Zentren nicht beeinträchtigt werden. Damit wird die Versorgung in der Fläche der Stadtteile gewährleistet, und auch die diesbzgl. Anregung der Behindertenkommission berücksichtigt.

Über den Fortbestand vorhandener Läden parallel zum Ausbau der Zentren, entscheiden die jeweiligen Rahmenbedingungen des Standortes. Wenn ein fester Kundenstamm vorhanden ist und die wirtschaftlichen Bedingungen (Miete) tragfähig sind, sind die Chancen für einen Fortbestand günstig.

Das Ziel der Kurzen Wege wird auch dadurch verfolgt, dass mit einem breiteren Angebot innerhalb des Zentrums weniger Fahrten zu anderen Versorgungsstandorten gemacht werden. Standorte auf der „grünen Wiese“ wird es künftig nicht mehr geben. Ein mittel- und langfristig funktionierendes Stadtteil- und Stadtbereichszentrum ist für Kinderhaus unbedingt geboten. Die Planung stützt diese Perspektive nachhaltig.

Der geplante breite Nutzungsmix (Einzelhandel, Wohnen, Dienstleistung, Gastronomie) entspricht voll und ganz der Zielsetzung der Stadt der kurzen Wege.

Beschlussvorschlag:

Den Stellungnahmen der Eingebere sollte nicht gefolgt werden (Beschlussvorschlag 1.2.10).

3.5 Einzelhandelsgutachten

- mit dem bisherigen EH-Gutachten lägen keine ausreichenden Zahlen und Fakten Grundlagen für die Planung vor, insbesondere seien die Auswirkungen des demographischen Wandels zu berücksichtigen

- das EH-Gutachten müsse durch weitere Untersuchungen die Kinderhauser Situation detaillierter berücksichtigen (z.B. durch Ergänzung des Gutachtens Junker/Kruse, 1990 oder Berücksichtigung anderer Bewertungsschwerpunkt gem. einer Empfehlung des difu, Berlin)
- auch wegen der Standorte Germania-Campus, Grevenener Straße und Steinfurter Straße (Stroetmann-Planung) und deren jeweiligen Auswirkungen müsse für Kinderhaus ein neues EH-Gutachten gemacht werden, dies sollte i.R. der Fortschreibung des EH-Konzeptes erfolgen, damit auf solider Datenbasis die Erforderlichkeit der Zentrumserweiterung Kinderhaus überprüft werden könne
- Für die Funktionsfähigkeit der geplanten Zentrumserweiterung werde zusätzliche Kaufkraft aus dem Umland benötigt. Das dies funktioniere sei eine wage Vermutung. Eine sorgfältige Planung setze eine sorgfältige Standortanalyse und weitgestreute Befragungen bei den Bürgern voraus
- erst wenn die Auswirkungen der bestehenden und geplanten Zentren auf Kinderhaus geklärt seien, sollte über die Erweiterung des Zentrums Kinderhaus entschieden werden

Stellungnahme der Verwaltung

Bereits Mitte der 1990er Jahre wurde mit dem Zentrenkonzept ein Instrument zur räumlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung erarbeitet und zum Vorläufer des heutigen Einzelhandelskonzeptes. Grundlage bildete von Anfang an eine intensive Beobachtung der Einzelhandelsentwicklung. Hierzu werden seit Anfang der 1990er Jahre fundierte und turnusmäßig aktualisierte Daten- und Bewertungsgrundlagen geschaffen. Damit werden alle vorhandenen und planerisch abgesicherten Einzelhandelsstandorte – auch die an der Grevenener Straße und der Steinfurter Straße – berücksichtigt. Das Einzelhandelskonzept basiert ferner auf den Ergebnissen der jüngsten Fassung der kleinräumigen Bevölkerungsprognose für Münster. Die Auswirkungen des demographischen Wandels werden damit berücksichtigt.

In Einzelfällen wird das Einzelhandelskonzept durch gezielte Einzelgutachten ergänzt. Im Fall der geplanten Zentrenenerweiterung ist dies nicht erforderlich, da die Erweiterung sich ausschließlich auf Nahversorgungsangebote bezieht, deren Flächenbedarf bereits durch die Verkaufsflächenprognose 2020 belegt wird. Ein Hinweis für die Richtigkeit dieser Einschätzung ist auch, dass weder die Bezirksregierung noch die Industrie- und Handelskammer im Rahmen ihrer Beteiligung zur Planung, den Nachholbedarf für das Zentrum Kinderhaus bestritten haben

Die Situation in den Stadtteilen – auch in Kinderhaus - wird damit berücksichtigt.

Beschlussvorschlag:

Den Stellungnahmen der Eingebener sollte nicht gefolgt werden (Beschlussvorschlag 1.2.11).

4. Wohnen – Bedarf

- 4.1 Es wird kritisiert, dass die geplanten ca. 100 neuen Wohnungen überflüssig seien, da in der Nordwest-Schleife zurzeit ca. 120 Wohnungen leer stünden. Warum werden sie dennoch geplant?

Es wird angeregt, den vorhandenen Wohnraum familien-, behinderten- und altengerecht umzuplanen.

Stellungnahme der Verwaltung

Der aktuelle Leerstand in der Nordwestschleife umfasst 124 Wohnungen von insgesamt 1.096 Wohnungen (11,3 %). Betroffen sind insbesondere Wohnungen der privaten Anbieter Babcock & Brown Sarl & Co KG, Grünwald und der Nau Group, Berlin. Seitdem Babcock & Brown Sarl & Co KG die Wohnungen im September 2005 und die Nau Group die Wohnungen im August 2006 erwarben, haben beide Unternehmen keine nennenswerten Investitionen zur notwendigen Verbesserung der Gebäudequalität und des Wohnumfeldes getätigt. Die Nachfrage nach diesen teils stark vernachlässigten Wohnungen bleibt daher weitgehend aus und ist maßgeblicher Grund für die vergleichsweise hohe Leerstandsquote in diesem Quartier. Insoweit ist es nicht opportun, aus den aktuellen Leerständen vor Ort einen fehlenden Bedarf an preisgünstigen Angebotsqualitäten abzuleiten.

Die Wohnungsbestände der drei übrigen Wohnungsanbieter vor Ort, die seit Jahren Investitionen zum Erhalt und zur Verbesserung der Gebäudesubstanz und des Wohnumfeldes vorgenommen haben, finden regelmäßig Nachfrager und sind komplett vermietet. Eine optimale Objektbetreuung und ein guter Mieterservice tragen hier besonders zur Zufriedenheit der Mieter bei.

Bis zum Jahr 2012 wird der stadtweite Bedarf an zusätzlichen preiswerten Wohnungen auf ca. 1.450 WE geschätzt.

Für die vorgesehene Wohnbebauung im Zuge der Erweiterung des Zentrums Kinderhaus kommt allerdings lediglich eine anteilige Förderung in Betracht. Mit Blick auf demografische Entwicklungen im Stadtteil Kinderhaus besteht hier vornehmlich Bedarf an der Ausweitung alten- und behindertengerechter Angebotsqualitäten zugunsten einkommensschwacher Haushalte.

Umplanungen im Bestand zugunsten der Bedürfnisse von Familien, behinderten und alten Menschen sind zunächst Sache des Wohnungseigentümers. Der Ausbau eines differenzierten Angebotes an Wohnungen in zentralen Lagen der Stadtteile ist eine der aktuell wichtigsten Zielsetzung der Stadtplanung in Münster. Neben dem neuen Angebot an Einzelhandelsflächen liegt der zweite Schwerpunkt der Planung für die Zentrumserweiterung in der Bereitstellung von ca. 100 Wohnungen. Damit werden barrierefreie Wohnungen mit sehr kurzen Wegen zu den Versorgungseinrichtungen geschaffen.

Insbesondere für einkommensschwächere Ältere und Behinderte besteht ein Wohnungsbedarf in Kinderhaus. Wohnungsbestände, die aufgrund gravierender Mängel leer stehen, sind kein Beleg für einen mangelnden Wohnungsbedarf.

Beschlussvorschlag:

Den Stellungnahmen der Eingaber sollte nicht gefolgt werden (Beschlussvorschlag 1.2.12).

- 4.2 Es wird kritisiert, dass es für die relativ teuren Wohnungen in Kinderhaus zuwenig zahlungskräftige Mieter gäbe. Welche Käuferschicht will sich dort ansiedeln?

Stellungnahme der Verwaltung

Potenzial für eine Nachfrage zum Ankauf bzw. zur Anmietung frei finanzierter Wohnungen, die im Zuge der Zentrumserweiterung geplant sind, wurde von allen Wettbewerbsteilnehmern gesehen. Die zentrale Lage im Stadtteil und die Möglichkeit kurzer Wege stellen eine große Attraktivität insbesondere für kleinere Haushalte dar.

Beschlussvorschlag:

Der Stellungnahme der Eingaber sollte nicht gefolgt werden (Beschlussvorschlag 1.2.13).

- 4.3 Es werden Bedenken geäußert, dass die geplanten Wohnungen in unmittelbarer Nähe der Problemzone „Schleife“ eine Fehlplanung seien. Soll die sich abzeichnende Ghetto-Bildung verschärft werden?

Stellungnahme der Verwaltung

Die Bedenken einer „Ghetto-Bildung“ werden angesichts der Umsetzung zahlreicher Projekte des Programms „Soziale Stadt“ zur Unterstützung der Quartiersentwicklung nicht geteilt (z. B.: Projekte zur Integration von Menschen mit Migrationsvorgeschichte, zur Gewaltprävention, zur Stärkung der sozialen Kompetenzen der Bewohner und Bewohnerinnen, Kulturprojekte u. v. m.)

Im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“ wurde ein detailliertes Gutachten zur energetischen Gebäudesanierung eines Wohnblocks in der Nordwestschleife einschließlich der Übertragbarkeit der Ergebnisse auf andere Wohnungsbestände erstellt. Einzelne Vorschläge aus diesem Gutachten wurden bereits umgesetzt.

Der Wohnungseigentümer Babcock & Brown Sarl & Co KG prüft zurzeit die Durchführbarkeit einer energetischen Sanierung. Bei positivem Ergebnis und entsprechender Investitionsbereitschaft könnten hier der Wohnungsbestand qualitativ maßgeblich und nachfragegerecht verbessert und Leerstände künftig abgebaut werden.

Während mit den laufenden und geplanten Maßnahmen eine nachhaltige Aufwertung des Wohnquartiers Nordwestschleife angestrebt wird, soll die Zentrumserweiterung genutzt werden, bezahlbare Angebotsqualitäten vor allem zugunsten einer alternden Stadtteilbevölkerung bedarfsgerecht zu ergänzen.

Die geplante ausgeprägte Nutzungsmischung in der Zentrumserweiterung lässt keine einseitigen künftigen Bewohner- und Nutzerstrukturen erwarten.

Beschlussvorschlag:

Den Stellungnahmen der Eingaber sollte nicht gefolgt werden (Beschlussvorschlag 1.2.14).

- 4.4 Es werden Bedenken geäußert, dass durch weitere sozial schwache Mieter (in diesem Erweiterungsbereich) auf die Stadt zusätzliche Kosten zukämen.

Stellungnahme der Verwaltung

Dieser generellen Annahme wird nicht gefolgt, weil durch zusätzliche (geförderte) Wohnungsangebote an diesem Standort nicht zwangsläufig zusätzliche Kosten auf die Stadt zukommen. Mögliche gesetzliche Verpflichtungen zur Übernahme von Kosten der Unterkunft (SGB II, SGB XII) durch die Stadt Münster sind zunächst fallbezogen und nicht standortabhängig zu betrachten. Zusätzliche Kosten sind nur zu erwarten, sofern Haushalte mit Anspruch auf Transferleistungen zum Kreis der Nachfrager nach den dort zu errichtenden Wohnungen zählen, die bisher nicht in Münster wohnhaft waren.

Bebauungsplaninhalte sind nicht betroffen.

Ein Beschluss erübrigt sich.

5. Wohnqualität – Wertminderung

Viele Eingaber weisen daraufhin, dass sie gerne in Kinderhaus leben und sich hier wohl fühlen, und daher den Erhalt der guten Wohnqualität wünschen. Besonders starke Beeinträchtigungen der Wohnqualität werde es für die direkten Anwohner am Idenbrockplatz, dem Langebusch und der Kristiansandstraße durch mehr Lieferverkehre, durch die Außengastronomie sowie durch die mehrstöckige Bebauung geben

Wertminderungen bei Wohnungsverkäufen durch die Zentrumserweiterung seien ebenso vorprogrammiert wie Mietminderungen durch beeinträchtigte Mieter um 10 – 30%.

Der Stadtteil Kinderhaus gelte aus Sicht der Münsteraner Bürger als sehr schlechtes Wohngebiet. Dieser Bewertung werde durch die geplante Zentrumserweiterung nicht entgegengewirkt sondern sie werde noch verstärkt.

Bereits beim Bau der Hochhäuser in der Brüningheide Anfang der 1970er Jahre habe es Gutachten gegeben, die aufzeigten, wie aggressiv eine solch hohe Bebauung die Menschen mache.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Einschätzung, Kinderhaus sei ein schlechter Wohnstandort ist nicht nachvollziehbar. Kinderhaus ist einer der größten Stadtteile Münsters. Er bietet die vielfältigsten Möglichkeiten unterschiedlicher Wohnformen von großen Einfamilienhausgebieten bis zu unterschiedlichen Angeboten an Geschosswohnungen. Mit der Zentrumserweiterung wird eine Stärkung und Aufwertung des Zentrums angestrebt. Attraktive Zentren wirken sich erfahrungsgemäß positiv auf die Wohnqualität aus.

Die genannten Gutachten zu Auswirkungen von Hochhäusern auf die Bewohner sind hier nicht bekannt.

Beschlussvorschlag:

Den Stellungnahmen der Eingaber sollte nicht gefolgt werden (Beschlussvorschlag 1.2.15).

6. Verkehr

6.1 Eignung von Kreisverkehren

Es wird angeregt auf die Kreisverkehre im Zuge der Verlagerung der Westhoffstraße zu verzichten.

- Kreisverkehre seien für städtische Bereiche mit dichtem Fußgängerverkehr gedacht und dienten vor allem dem flüssigen Autoverkehr, deshalb seien sie an dieser Stelle ungeeignet.
- Kreisverkehren seien außerdem mit deutlich mehr Gefährdungen für die Verkehrsteilnehmer verbunden.
- Der Verlust der durch Ampeln gesicherten Kreuzungen führe zu großen Gefährdungen für die vielen Radfahrer, Kinder und Fußgänger.
- die Schulwege zur Grundschule Kinderhaus-West und zur Realschule/Gymnasium würden gefährlicher,
- Die Verkehrssicherheit für die Bewohner der Josef-Beckmann-Straße, viele Familien mit kleinen Kindern, müsse beachtet werden. Der Wegfall der Ampeln führe zu Gefährdungen auf dem Schulweg zur Grundschule und zur Kita „Brüningheide“
- die Bemühungen um Verkehrsberuhigung und um die Schulwegsicherung zur Grundschule West würden gefährdet, daher wenden sich Eltern schulpflichtiger Kinder gegen die Kreisverkehre
- für Ältere, Gehbehinderte und besonders Sehbehinderte sei es besonders schwer eine Straße zu überqueren, bei der man auch auf Einbieger achten müsse
- „Kein 2. Ludgeri-Kreisel“, wo Sicherheitsprobleme trotz erneutem Umbau immer noch nicht entschärft worden seien

- nur durch Ampeln könnten klare Regelungen und mehr Eindeutigkeit und Sicherheit erreicht werden, wodurch Kinder, Radfahrer, Ältere, Behinderte besser geschützt würden,
- nur Ampelanlagen könnten mit speziellen Anlagen für Blinde ausgestattet werden.
- Untersuchungen in Dänemark und Belgien hätten ergeben, dass nach dem Umbau von Kreuzungen zu Kreisverkehren die Unfallzahlen deutlich gestiegen seien
- Wurde ein Verkehrsexperte zu dem Aspekt eingeschaltet?

Stellungnahme der Verwaltung

Kleine Kreisverkehre dienen nicht dem flüssigen Autoverkehr, sondern reduzieren deutlich die gefahrenen Geschwindigkeiten der Kraftfahrzeuge und zwar bereits in der Zufahrt, im Kreis und auch bei der Ausfahrt. Ursächlich hierfür ist die verbesserte Übersichtlichkeit zwischen den Verkehrsteilnehmern, die reduzierten Verkehrsflächen, sowie die Bevorrechtigung querender Fußgänger auf den herzustellenden Fußgängerüberwegen.

Die geringen Geschwindigkeiten begründen einen flüssigeren Verkehrsablauf, was auch maßgeblich zur Verbesserung der Luftqualität beiträgt.

Durch die Herstellung von Mittelinseln resultiert für Querende der zusätzliche Sicherheitsgewinn, das beim Überqueren stets nur eine Fahrbahn zu überqueren und daher nur eine Fahrtrichtung zu beobachten ist. Dies kommt insbesondere Fußgängern mit höherem Schutzbedürfnis zugute. Hierzu zählen insbesondere, Senioren, Schulkinder und sonstige gehandikapte Menschen.

Sämtliche vorgesehenen Querungsstellen, als auch die neuangelegten Haltestellen, werden seit Jahren von der Stadt Münster behindertengerecht ausgebaut.

Gut überschaubare Querungshilfen, wie sie an den Zufahrten Kleiner Kreisverkehre hergestellt werden, sind sicherheitstechnisch gegenüber einer lichtsignalgeregelten Querung von Vorteil, da dort eine auf gegenseitige Kommunikation aufbauende Verkehrsregelung zwischen Fußgängern / Radfahrern und Autofahrern existiert, ohne dass verkehrsregelnde Zwänge, wie an Lichtsignalanlagen, ausgeübt werden. Von einem erhöhten Sicherheitsrisiko für Fußgänger und Radfahrer ist wegen der deutlich niedrigeren Geschwindigkeiten im Kreisverkehr nicht auszugehen.

Beschlussvorschlag:

Den Stellungnahmen der Eingaber sollte nicht gefolgt werden (Beschlussvorschlag 1.2.16).

6.2 Dimensionierung der Kreisverkehre

- Der Rückbau von 4-spurigen Straßen im Zentrum zu 2-spurigen Straßen sei nicht verständlich, da der Verkehr zugenommen habe. Sollen Verkehrsbehinderungen gezielt in Kauf genommen werden?
- Wie entwickelt sich die Verkehrsbelastung, wenn die Entlastungsstraße Nord nicht käme?
- In der Prognose 2020 werde auf die Entlastungsstraße Nord hingewiesen – wann komme diese?
- Die Nordtangente wird abgelehnt
- Mit der Umsetzung des Bebauungsplans werde ein unzumutbar höheres Verkehrsaufkommen und weiterer Bedarf an Stellplätzen verbunden sein.

- Beide Kreisverkehre seien zu klein dimensioniert – besonders in der Kristiansandstraße
- Die Planung bringe keine Verbesserung sondern eine Verschlechterung der Verkehrsverhältnisse und der Sicherheit der Verkehrsteilnehmer
- Die 1-spurig geplanten Kreisverkehre würden zu Stauungen und Schadstoffbelastungen führen
- Der ÖPNV mit seinen Gelenkbussen werde behindert
- Rettungsfahrzeuge, die über die Kristiansandstraße durch den Kreisverkehr zur Schleife fahren müssten, würden erhebliche Zeitverzögerungen zu Lasten der Betroffenen hinnehmen müssen

Stellungnahme der Verwaltung

Die einspurig zu befahrenden Kreisverkehre mit einem Durchmesser von 30 bzw. 32,5m sind geeignet, Verkehrsmengen in der Größenordnung von 25.000 Kfz täglich zu bewältigen.

Hiervon sind sowohl die aktuellen (4.500 / 8.100 Kfz/24h) als auch die künftigen Verkehrsmengen (4.500 / 9.600 Kfz/24h), egal ob mit oder ohne eine Entlastungsstraße, weit entfernt, wie entsprechende Analysen und Prognosen im Vorwege aufgezeigt haben. Diese geringen Verkehrsmengen der Haupteinfahrstraßen sind problemlos über den dargelegten Rückbau auf zwei Fahrspuren abzuwickeln.

In Kombination mit der Anlage beider Kreisverkehre und der Anlage von Abbiegespuren auf der Westhoffstraße wird sich ein deutlich geringeres Geschwindigkeitsniveau einstellen, dass zudem dem urbanen Charakter der Umgebung weitaus besser Rechnung trägt als die bestehenden überdimensionierten Fahrbahnflächen, die eine regelrechte Trennwirkung zur gegenüberliegenden Fahrbahnseite aufweisen.

Die Größe der Kreisverkehre trägt insbesondere dem Umstand Rechnung, dass die Strecke auch durch den ÖPNV befahren wird. Die Kreisverkehre sind bewusst an der oberen Grenze von einspurig zu befahrenden Kreisverkehren dimensioniert worden, um Beeinträchtigungen von Bussen und Gelenkbussen soweit wie möglich gering zu halten: Aufgrund des größeren Durchmessers fallen die Richtungswechsel beim Befahren des Kreisverkehrs für die Fahrgäste deutlich sanfter aus. Im Verkehrsablauf trägt die Einrichtung von kleinen Kreisverkehren nicht dazu bei, den ÖPNV zu behindern.

Die Kreisverkehrsdimensionierung stellt eine bedarfs- und situationsgerechte Planung dar.

Beschlussvorschlag:

Den Stellungnahmen der Eingaber sollte nicht gefolgt werden (Beschlussvorschlag 1.2.17).

6.3 Rückbau von vier auf zwei Fahrspuren

- Ist Kristiansandstraße im Vorrangnetz in Stufe 1 eingeordnet? Rückbau und Kreisverkehre führen zu Verzögerungen für die Rettungsfahrzeuge
- Der Rückbau gefährde die Erreichbarkeit der Schleife und angrenzender Wohngebiete im Katastrophenfall
- Bereits gut ausgebaute Straßen würden verengt, der breitere Ausbau sei besonders für Rettungsfahrzeuge im Katastrophenfall erfolgt

- Auch die Einengung der Brüningheide/Kristiansandstraße für zusätzliche Parkplätze behindere die Rettungsfahrzeuge

Stellungnahme der Verwaltung

Die existierende geringe Verkehrsbelastung der Westhoff- und der Kristiansandstraße begründet bereits heute einen Rückbau von nicht erforderlichen Fahrbahnflächen. Auch die künftig zu prognostizierenden Verkehre sind über jeweils eine Fahrspur je Fahrtrichtung problemlos abzuwickeln, sowohl mit als auch ohne eine zusätzliche Entlastungsstraße.

Dies trifft auch auf die Abwicklung von Buslinien und Rettungsfahrten zu. Für letztere bieten gerade die eingeplanten Abbiegespuren und Busbuchten den notwendigen Ausweichraum, um den Rettungskräften die ungehinderte Durchfahrt zu ermöglichen. Auch angrenzende Parkplatzflächen beeinträchtigen im Rettungsfall nicht die Durchfahrt von Einsatzfahrzeugen.

Beim Rückbau auf zwei Fahrspuren werden insbesondere den innerstädtischen Verkehren Rechnung getragen, indem Fußgängern, Radfahrern und Busnutzern deutlich mehr Raum zur Verfügung gestellt wird. Dies kommt insbesondere dem gesteigerten Aufenthaltscharakter im Umfeld des Zentrums Kinderhaus zu gute.

Beschlussvorschlag:

Den Stellungnahmen der Eingaber sollte nicht gefolgt werden (Beschlussvorschlag 1.2.17).

- 6.4 Die Anbindung privater Zufahrten von der künftigen Westhoffstraße steht im Widerspruch zum angestrebten Charakter des neuen Straßenzuges und seiner Verkehrsfunktion. Vorgesehen sind nur Anbindungen öffentlicher Straßen (Langebusch) und halböffentlicher Areale wie den zentralen Kundenparkplatz der Zentrumserweiterung und der Parkplatz des Gartencenters Moldrix. Das durchgängige Gestaltungskonzept der künftigen Westhoffstraße bestehend aus parallelen Baumreihen, Geh- und Radwegen und Parkstreifen würde durch weitere Zufahrten unterbrochen. Verkehrssicherheitsprobleme durch weitere Zu- und Abfahrten wären nicht auszuschließen. Plötzliche Abbiegevorgänge aus der künftig stärker frequentierten Westhoffstraße würden besonders in der Nähe der Kreuzungsbereiche zu Behinderungen führen. Die Hinterliegerbebauung müsste entsprechend der geänderten Planung über die Privatgrundstücke erschlossen werden.

Zu den Änderungsinhalten hat in der Zeit vom 06.03. bis 20.03.2009 eine eingeschränkte Beteiligung der betroffenen Grundstückseigentümer stattgefunden.

Mit Schreiben vom 16.03.2009 haben die Eigentümer mitgeteilt, dass sie die Planänderung ablehnen, da

- die Erschließung über ihr Grundstück eine zusätzliche Belastung der Wohnruhe zur geplanten Westhoffstraße sei. Der Bereich zwischen dem Haus der Eigentümer und der potenziellen Hinterliegerbebauung würde nur als Verkehrsfläche genutzt und Unruhe in die Nachbarschaft bringen.
- die das Zu- und Abfahrtsverbot zur Westhoffstraße nicht nachvollziehbar sei. In mehreren anderen Fällen seien Zufahrten von der Westhoffstraße ermöglicht worden.
- Sie regen außerdem an, die Baugrenzen weiter an die Westhoffstraße heranzurücken, um einen Anbau zum Schutz des künftigen Wohnhauses vor Lärm errichten zu können.

Stellungnahme der Verwaltung

Die zusätzliche Bebauungsmöglichkeit wurde auf Anregung der Eigentümer (Schreiben vom 11.08.2008) im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt. Aus städtebaulicher Sicht sprechen die Orientierung zur Westhoffstraße und die vorhandene Grundstückstiefe von über 60 m für eine zusätzliche Bebauung. Die II-III geschossige Bebauung trägt der zentralen Lage gegenüber der Zentrumserweiterung und am Straßenraum der neuen Westhoffstraße Rechnung. Eine Erschließung direkt von der Westhoffstraße scheidet allerdings aus den obengenannten Gründen aus.

Die Planänderung sieht deshalb eine private Erschließung der zusätzlichen Bebauung vom Erlenkamp aus vor. In Abwägung der verkehrlichen Belange mit denen der Eingebener nach einer uneingeschränkten Nutzung ihres Grundstücks trotz zusätzlicher Bebauung, ist den öffentlichen Belangen (Verkehrssicherheit, Gestaltungskonzept für die Westhoffstraße) der Vorrang zu geben. Mit der zusätzlichen Bebauung wird eine deutlich höhere Ausnutzung des Grundstücks ermöglicht.

Eine zusätzliche Bebauung führt zwangsläufig zu einer stärkeren Belastung durch den ruhenden Verkehr im rückwärtigen Grundstücksbereich des Grundstücks Erlenkamp 6. Dies gilt sowohl für eine Erschließung von der Westhoffstraße wie vom Erlenkamp aus. Da der Nutzerkreis der künftigen Bebauung überschaubar sein dürfte, hielten sich die Lärmbelastungen in engen Grenzen. Zudem würde die zusätzliche Bebauung für große Teile des Gartenbereiches eine abschirmende Wirkung gegen Lärm von der Westhoffstraße bieten. In Anbetracht dieser erweiterten Nutzungsmöglichkeiten ist es vertretbar.

Gegen ein Heranrücken der geplanten Bebauung an die Westhoffstraße bestehen keine Bedenken. Ein Abstand von 3,0 m sollte eingehalten werden, da die Bebauung auf der Westseite der geplanten Westhoffstraße nirgends direkt an die Straßenverkehrsfläche anschließt.

Beschlussvorschlag:

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. (Beschlussvorschlag 1.1.2).

7. Lärm / Immissionsschutz

7.1 Es wird kritisiert, dass ein deutliches Überschreiten der Grenzwerte für den Verkehrs- und den Gewerbelärm entsprechend den Ergebnissen des Lärmgutachtens zu erwarten sei.

- Die Planung führe besonders in den angrenzenden Bereichen der Josef-Beckmann-Straße, des Langebusch und der Kristiansandstraße zu erheblichen Belastungen.
- Das mit der Zentrumserweiterung verbundene höhere Kundenaufkommen sei nicht im Interesse der überwiegenden Kinderhauser Bevölkerung, da damit eine Zunahme von Autoverkehr und Belastungen durch Lärm und Luftschadstoffe verbunden seien.
- Die maßgeblichen Grenzwerte tags und nachts würden um das Doppelte bis Achtfache überschritten. Dies sei nicht akzeptabel und führe zu großen Kosten für aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen. Insofern sei die Planung nicht an die vorhandene Bebauung angepasst.
- Die Verlegung der Westhoffstraße in Richtung Langebusch führe zu steigenden Lärmimmissionen, die Schallschutzmaßnahmen erforderlich mache. Der Einbau von Schallschutzfenstern wird gefordert.

- Auch die Zentrumserweiterung selbst mit ihren gewerblichen Nutzungen führe zu erheblichem Lärm.
- Es sei insofern nicht abwägungsgerecht, ein Einkaufszentrum neben einem allgemeinen Wohngebiet vorzusehen.

Stellungnahme der Verwaltung

Im Rahmen der Lärmtechnischen Untersuchung wurde eine separate Bewertung aller zu erwartenden Auswirkungen der Planung durch

- die Verlegung der Westhoffstraße (gem 16. BImSchV)
- den Gewerbelärm (gem. TA-Lärm) und
- den Straßenverkehrslärm (gem. DIN 18005)

vorgenommen und in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf dargelegt.

Die Berechnung gemäß **Verkehrslärmschutzverordnung** ergab, dass die geplante Verlegung der Westhoffstraße an den Gebäuden Langebusch 26, 3, 5, 7, am Erlenkamp 2, 4 und Am Burloh 99 zu Überschreitungen der Grenzwerte gem. 16. BImSchV führen wird. Die Überschreitungen reichen bis zu 5,5 dBA tags und 4,7 dBA nachts. Der Gutachter hat ermittelt, dass an 7 Gebäuden und 11 Gebäudeseiten passiver Lärmschutz erforderlich werden wird. Seine Kostenschätzung für verbesserte Fenster, schallgedämmte Lüftungen und Entschädigungen für die betroffenen Außenwohnbereiche weist eine Gesamtsumme von ca. 29.300,- Euro aus. Die Stadt wird sich mit den betroffenen Eigentümern in Verbindung setzen und die Umsetzung der Maßnahmen abstimmen.

Für den **Gewerbelärm** kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass im gesamten Erweiterungsbereich – mit einer Ausnahme - weder eine Überschreitung der verbindlichen Richtwerte gem. TA-Lärm noch eine Überschreitung der Orientierungswerte gem. DIN 18005 zu erwarten ist. Dabei ist das Gutachten sogar von einer „Worst Case – Betrachtung“ ausgegangen: berücksichtigt wurden ständig laufende LKW-Motoren, voll belegte Kundenstellplätze, lange Ladezeiten und ständig laufende veraltete Kühlaggregate der LKWs. Insofern schätzt der Gutachter die tatsächliche Lärmbelastung realistisch um ca. 2-4 dBA niedriger ein, als sie berechnet wurde.

Ausgenommen von dieser Bewertung ist lediglich das vorhandene Wohn- und Geschäftshaus Idenbrockplatz 24,25. Aufgrund der dort gemäß Baugenehmigung uneingeschränkt zulässigen Anlieferung, also auch nachts, werden die Richtwerte der TA-Lärm deutlich um bis zu 24 dBA überschritten. Die ausgeübte Nutzung genießt Bestandsschutz. Auch hier lassen sich die Richtwerte einhalten, wenn die Anlieferung auf den Zeitraum 6 – 22:00 Uhr beschränkt oder eine Einhausung der Anlieferzone vorgenommen würde. Dieser Konflikt steht jedoch in keinem ursächlichen Zusammenhang mit der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Zentrumserweiterung. Der Bebauungsplan sieht hier aktiv keine Nutzungsänderung oder bauliche Veränderung vor, sondern übernimmt – auch planungsrechtlich (Bebauungsplan Nr. 106 XXV) – den Status Quo. Eine Konfliktlösung kann hier nur bauordnungsrechtlich herbeigeführt werden.

Wie in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf ausgeführt, kommt es durch den **Verkehrslärm** zu teilweise erheblichen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 (MI-gebiete 60 / 50 dBA, WA-gebiete 55 / 45 dBA). Die Überschreitungen konzentrieren sich erwartungsgemäß entlang der verlegten Westhoffstraße an den vorhandenen und geplanten Gebäudefronten.

Das Gutachten ermittelt folgende Werte für die Westseite der Westhoffstraße:

Am Langebusch 26 (66/55 dBA), Orientierungswert: MI 60/50 dBA Tag/Nacht

Am Langebusch 3 (64/53 dBA), Orientierungswert: WA 55/45 dBA Tag/Nacht

Am Langebusch 5 (64/53 dBA), Orientierungswert: WA 55/45 dBA Tag/Nacht

Am Langebusch 7 (59/48 dBA), Orientierungswert: WA 55/45 dBA Tag/Nacht

Erenkamp 6 (62/51 dBA), Orientierungswert: WA 55/45 dBA Tag/Nacht

Erenkamp 4 (65/54 dBA), Orientierungswert: WA 55/45 dBA Tag/Nacht

Erenkamp 2 (65/55 dBA), Orientierungswert: WA 55/45 dBA Tag/Nacht I

Idenbrockplatz 25 (64/53 dBA). Orientierungswert: MI 60/50 dBA Tag/Nacht

Auf der Ostseite der Westhoffstraße liegen die Prognosewerte bei den geplanten Turmhäusern der Zentrumserweiterung am höchsten:

- Südteil max. (68/57 dBA) und (69/58 dBA) (Orientierungswert: MI 60/50 dBA T / N)
- Nordteil max. (67/56 dBA) für beide Standorte

Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 in den WA-Gebieten westlich der Westhoffstraße um bis zu 10 dBA und in den MI-vergleichbaren SO-gebieten östlich der Westhoffstraße um bis zu 9 dBA überschritten. Dies gilt jedoch nur für die am nächsten zur Westhoffstraße gelegenen Fronten. An den Seitenfronten und erst recht an den zurückversetzten Gebäudeteilen ist die Belastung durch den Verkehrslärm deutlich geringer.

Die Ergebnisse der Lärminderungsplanung zeigen, dass bereits heute entlang der Westhoffstraße Überschreitungen der Orientierungswerte um bis zu 9 dBA/ tags vorliegen.

- Idenbrockplatz 3, 5a, 25 und Kristiansandstraße 139: (61 – 69 dBA tags) - Orientierungswert: MI 60 dBA/ tags
- Langebusch 26 (62 dBA/ tags) - Orientierungswert: MI 60 dBA/ tags
- Langebusch 3/5 (57 dBA/ tags) - Orientierungswert: WA 55 dBA/ tags
- Erenkamp 2 (68 dBA/ tags) - Orientierungswert: MI 60 dBA/ tags

Die vergleichsweise geringeren Überschreitungen am Gebäude Langebusch 3/5 werden durch den zurzeit noch größeren Abstand der Westhoffstraße verursacht.

Zum Schutz vor den Auswirkungen des Lärms sieht der Bebauungsplan Lärmpegelbereiche für die künftige Bebauung vor. Damit werden die konstruktiven Anforderungen an das Schalldämmmaß der Gebäudeaußenwände definiert, die in den Innenräumen einen ausreichenden Schutz des Wohnens gewährleisten. Außerdem sind für Schlafräume schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.

Die Außenwohnbereiche Terrassen, Balkone und Gärten können nicht geschützt werden. Ein Schutz dieser Bereiche wäre nur durch aktive Maßnahmen wie Lärmschutzwände zu erreichen. Bei einer III - VI-geschossigen Bebauung müssten die Schutzwände mindestens 6 m hoch entlang dem Zentrumserweiterungsbereich geführt werden.

Durch hohe Wände gerahmt würde der neue Straßenraum der Westhoffstraße zum Fremdkörper inmitten des Stadtteilzentrums. Die vielfältige Durchdringung von Wegen und Blickbeziehungen wäre nicht mehr möglich. Angesichts der erheblichen gestalterischen Nachteile aktiver Schutzmaßnahmen, ist die Begrenzung auf passive Schutzmaßnahmen zu rechtfertigen. Dies gilt insbesondere unter Berücksichtigung der Situation, dass mit der Planung ein bereits bestehendes, stark frequentiertes Zentrum erweitert

werden soll. Die bisher prägende Mischung aus Einzelhandel, Wohnen und öffentlichen Dienstleistungsangeboten soll ausgebaut werden. Auch das bestehende Zentrum wird bereits durch die Westhoffstraße und die Kristiansandstraße erschlossen.

Die Wohnqualität ist damit zwangsläufig Einschränkungen im Vergleich zum Wohnen innerhalb reiner Wohngebiete bzw. am Stadtrand ausgesetzt. Dem steht jedoch der große Vorteil der zentralen Lage und der kurzen Wege gegenüber. Diese Standortqualitäten werden gerade von vielen kleineren Haushalten nachgefragt.

In Anbetracht des bestehenden Zentrums mit seiner ausgeprägten Nutzungsmischung ist die Zentrumserweiterung nur hier strukturell sinnvoll. Dies rechtfertigt auch seine Erweiterung in Nachbarschaft vorhandener Wohngebiete. Für die Verträglichkeit sprechen die gegenüber der heutigen Lärmbelastung nur geringfügige Steigerung der Immissionen. Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung wird nicht erreicht. Durch passive Maßnahmen ist ein ausreichender Schutz der Wohnruhe sicherzustellen.

Beschlussvorschlag:

Den Stellungnahmen der Eingaber sollte nicht gefolgt werden (Beschlussvorschlag 1.2.18).

- 7.2 Die Verlegung der Westhoffstraße führe zu einem Lärmniveau und einer zusätzlichen Belastung durch Feinstaub, die mit dem Wohnen am Erlenkamp (6) unvereinbar seien.

Das Grundstück sei nach den Ergebnissen des Lärmgutachtens dem achtfachen des zulässigen Lärms ausgesetzt.

Die derzeitige Wohnqualität und der besondere Grundstückswert würde maßgeblich durch den rückwärtigen Garten bestimmt. Dieser werde entwertet, da hier ein Aufenthalt kaum mehr möglich sei. Insofern sei mit der Planung eine deutliche Entwertung des Grundstücks verbunden.

Zur neuen Westhoffstraße seien gerade die ruhebedürftigen Wohnräume angeordnet. Der Einbau von Lärmschutzfenstern sei nicht geeignet, da dies nur den Lärmschutz im Haus aber nicht im Außenwohnbereich verbessere.

Es wird angeregt, die Planung so zu ändern, dass die Grenzwerte eingehalten werden oder ganz auf die Planung zu verzichten.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Gutachter stellt an der Nordostseite des vorhandenen Wohnhauses eine Überschreitung der Orientierungswerte (WA-gebiet 55 tags/ 45 nachts) von bis zu 7 dBA tags (62 dBA) und 6 dBA nachts (51 dBA) fest. Dies ist eine deutliche Überschreitung, wenn auch keine um das achtfache, die bei 9 dBA läge. Gegenüber der Vorbelastung, die gemäß Lärminderungsplanung der Stadt heute bei 60 dBA tags liegt, ist dies, in Anbetracht der prognostizierten Verkehrszunahme von 8.500 auf 10.200 KFZ/Tag auf der verlegten Westhoffstraße, ein moderater Anstieg der Belastung.

Dies trifft auch auf die rückwärtigen Gartenbereiche am Erlenkamp zu. Die Gärten sind zurzeit bereits auf die Westhoffstraße ausgerichtet und damit erheblichen Lärmeinwirkungen ausgesetzt.

Der Bebauungsplanentwurf reagiert darauf indem er neben den Festsetzungen zum passiven Schallschutz auch die Möglichkeit entlang der Westhoffstraße eine Mauer in 2 m Höhe zum zusätzlichen Schutz der Außenwohnräume zu errichten, schafft.

Um die Lärmbelastung wesentlich zu reduzieren müsste auf die Verlegung der Westhoffstraße verzichtet werden. Die ersten städtebaulichen Entwürfe hierzu haben aber deutlich

gemacht, dass dies zu einem zweigeteilten Zentrum führen würde und die Stärkung des Zentrums als Ganzes nicht zu erreichen sein würde. Da mit der Zentrumsstärkung als Zielsetzung ein größeres Kundenaufkommen verbunden ist, ist die stärkere Belastung durch Verkehrslärm zwangsläufig. Der vom Bebauungsplanentwurf getroffene Kompromiss sichert den Schutz der Wohnruhe in den Gebäuden und schafft Möglichkeiten für einen verbesserten Schutz der Außenwohnbereiche.

Die angestrebte Stärkung des Zentrums wird erfahrungsgemäß eher zu einer Aufwertung im direkten Umfeld des Zentrums führen als zu einer Entwertung der Grundstücke.

Gegenüber der Lärmvorbelastung führt die Planung nicht zu einem deutlichen Anstieg der Lärmbelastung. Die Grenze zur Gesundheitsgefährdung wird nicht erreicht. Passive Lärmschutzmaßnahmen werden berücksichtigt. Zudem berücksichtigt die Planung die vom Eingebener angeregte zusätzliche Bebauung an der neuen Westhoffstraße, deren Realisierung sich lärmabschirmend auf den Garten auswirken wird.

Beschlussvorschlag:

Den Stellungnahmen der Eingebener sollte nicht gefolgt werden (Beschlussvorschlag 1.2.18).

7.3 Das Gutachten wird kritisiert, weil

- nur die Nutzungszeiten von 6:00 – 22:00 Uhr zugrunde gelegt würden, ohne sie im Bebauungsplan abzusichern. Künftig sei aber mit erweiterten Nutzungszeiten bis 24:00 Uhr zu rechnen
- die Auswirkungen der künftig in erheblichem Umfang zulässigen gastronomischen Nutzung und deren Öffnungszeiten bis in die Abendstunden nicht berücksichtigt würden. Damit sei das Gutachten nicht geeignet den tatsächlich zu erwartenden Lärm zu belegen.
- die Terrassen und Balkone nicht berücksichtigt würden. Lärmschutzmaßnahmen nützen nichts, wenn man tags nicht draußen sitzen und nachts nicht bei offenem Fenster schlafen könne.
- die geplante Bushaltestelle in der Westhoffstraße vor (Langebusch 26) zu zusätzlichem Lärm durch Anfahren und Bremsen der Busse führe, der im Gutachten nicht berücksichtigt werde
- vorgenommene Messungen die Überschreitungen belegt hätten
- nicht berücksichtigt werde, wie sich der Verkehrslärm entwickle, wenn die Entlastungsstraße Nord nicht käme?

Stellungnahme der Verwaltung

Für den Erweiterungsbereich wird – entsprechend dem bestehenden Zentrum – eine Fortführung der Nutzungsmischung von Handel, Dienstleistungen und Wohnen angestrebt. Deshalb war von Anfang an klar, dass Nutzungszeiten für den Handel nur tags, im Zeitraum von 6:00 – 22:00 Uhr, berücksichtigt werden konnten. Damit werden sowohl die Immissionsschutzbelange für die Bewohner berücksichtigt als auch die betrieblichen Erfordernisse des Einzelhandels. In der Innenstadt gibt es erste Supermärkte, die bis 24:00 Uhr geöffnet haben. Generelle Tendenzen zu wesentlich längeren Öffnungszeiten, auch für die Märkte in den Außenstadtteilen, sind jedoch nicht festzustellen. In Kinderhaus sind die Lebensmittelmärkte bisher bis max. 21:00 Uhr geöffnet. Der wiedereröffnete Vollsortimenter an der Westhoffstraße hat seine Öffnungszeiten nun bis 22:00 Uhr ausgedehnt. Damit wäre künftig im Zentrum noch Entwicklungsspielraum gegeben. Insofern stellen die im Gutachten zugrunde gelegten Öffnungszeiten, auch unter wirtschaftlichen Aspekten,

einen realistischen Kompromiss zwischen möglichst langen Öffnungszeiten des Einzelhandels und der Wohnruhe der Anwohner dar.

Im Lärmgutachten wurden die gemäß Bebauungsplanentwurf zulässigen Nutzungen berücksichtigt. Die Sondergebietsfestsetzung sieht eine Nutzungsmischung vor, in der auch die Gastronomie enthalten ist. Die Verträglichkeit mit den benachbarten Nutzungen wird anhand des Betriebskonzeptes für die mögliche Schank- und Speisewirtschaft geklärt. Die Baugenehmigungsbehörde prüft u.a. die Übereinstimmung mit den gesetzlichen Anforderungen zum Immissionsschutz.

Die Entscheidung zugunsten passiver Lärmschutzmaßnahmen beschränkt den Lärmschutz auf die Gebäudehülle. Die Außenwohnbereiche wie Terrassen und Balkone können damit nicht geschützt werden. Trotzdem sind die Balkone nutzbar und werden auch genutzt. Dies zeigen Wohn- und Geschäftshäuser an anderen verdichteten innerstädtischen Orten im Stadtgebiet. Das Wohnen mitten in einem Stadtteilzentrum ist insofern nicht mit der Situation in einem reinen Wohngebiet bzw. dem Wohnen am Stadtrand zu vergleichen.

Das Berechnungsverfahren mit dem die Lärmgutachten erstellt werden bietet in der Tat keine Möglichkeit das spezifische Fahrverhalten von Bussen abzubilden.

Etwaig durchgeführte Lärmmessungen sind der Verwaltung nicht bekannt. Für Verkehrslärm werden diese in der Regel auch nicht durchgeführt, da Rückschlüsse von der gemessenen Situation zum Gesamtbild der künftigen Belastung kaum möglich sind.

Jedem Lärmgutachten wird die Verkehrsprognose unter Berücksichtigung des gemäß Flächennutzungsplan angestrebten Netzes der Hauptverkehrsstraßen zugrunde gelegt. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan weist die Entlastungsstraße Nord aus. Insofern ist sie in der Verkehrsprognose, unabhängig von ihrer konkreten Realisierung, zu berücksichtigen.

Das Lärmgutachten berücksichtigt die relevanten Rahmenbedingungen zur Beurteilung der künftigen Lärmsituation.

Beschlussvorschlag:

Den Stellungnahmen der Eingaber sollte nicht gefolgt werden (Beschlussvorschlag 1.2.19 und 1.2.20).

- 7.4 Die Verlegung der Westhoffstraße und der zusätzliche Verkehr im Zentrum führen zu einer zusätzlichen Feinstaubbelastung, die mit dem Wohnen unvereinbar seien.

Stellungnahme der Verwaltung

Überschreitungen der Grenzwerte für Schadstoffe in der Luft nach der 22. Bundes-Immissionsschutzverordnung treten in Münster erfahrungsgemäß nur in engen vielbefahrenen Straßenschluchten auf. Eine Straßenschlucht, die gekennzeichnet ist durch eine beidseitig geschlossene Straßenrandbebauung, liegt im B-Plangebiet nicht vor. Erhebliche Schadstoffbelastungen im Bereich der Grenzwerte sind daher nicht zu erwarten.

Das deckt sich auch mit den Erkenntnissen aus dem Aktionsprogramm Umwelt – Gesundheit – Verkehr des Ministeriums für Umwelt, Natur, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW. Überschlägige Abschätzungen ergaben dort, dass in Innerortsbereichen bei ca. 16.000 Kfz/Tag bzw. einer Schwerverkehrsquerschnittsbelastung von 1.800 Lkw/Tag bei guter Durchlüftung des Straßenraums Grenzwertüberschreitungen nicht auszuschließen sind.

Die vorliegenden Verkehrsbelastungen in der Westhoffstraße liegen deutlich unterhalb dieser Werte. Für die Westhoffstraße ist mit einer Frequentierung von 10.200 Kfz/Tag zu

rechnen. Der Lkw-Anteil ist mit 5,8% zu berücksichtigen, das entspricht 592 Lkw-Fahrten pro Tag.

Die Grenzwerte für die Belastung mit Luftschadstoffen werden aufgrund der vergleichsweise geringen verkehrlichen Belastung und der zu Grünzügen offenen geplanten Bebauung nicht erreicht oder gar überschritten.

Beschlussvorschlag:

Der Stellungnahme des Eingegers sollte nicht gefolgt werden (Beschlussvorschlag 1.2.18).

8. Grün

- 8.1. Die Stadtwerke Netzgesellschaft weist daraufhin, dass sie im Bereich der Gasdruckregulation und des Schalthauses (Langebusch 26) über eine Vielzahl von Versorgungsleitungen verfügt. Die Stadtwerke regen an, die bestehenden Leitungen durch ein Leitungsrecht zum Langebusch und zur Westhoffstraße planungsrechtlich abzusichern.

Stellungnahme der Verwaltung

Der gesamte Bereich, in dem sich die Leitungen der Stadtwerke befinden wird im bebauungsplan als öffentliche Grünfläche (nördlich des Langebusch) und als öffentliche Verkehrsfläche (Westhoffstraße) festgesetzt. Damit sind die Versorgungsleitungen planungsrechtlich abgesichert.

Beschlussvorschlag:

Der Stellungnahme der Stadtwerke sollte nicht gefolgt werden (Beschlussvorschlag 1.2.21).

- 8.2. Es werden Bedenken gegen die Planung geäußert, da sie zu einem erheblichen Verlust an Grünflächen und hochgewachsenen Bäumen führe. Mit der Grünfläche gehe sowohl eine grünen Lunge im Stadtteil verloren wie auch die aktuell herrliche Aussicht auf den Baumbestand aus den umliegenden Wohnungen an der Kristiansandstraße und dem Idenbrockplatz. Außerdem habe die Grünanlage einen erheblichen Freizeitwert. Im Gegenzug sei mit der Planung eine erhebliche Versiegelung verbunden.

Der Charme des Stadtteils liege gerade in seiner Durchgrünung, deshalb wird der Erhalt der Grünfläche und des Baumbestandes gefordert.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Stadtteil Kinderhaus hat seine prägende städtebauliche Gestalt auf der Grundlage der städtebaulichen Planungen Ende der 1960er Jahre erhalten. Dem städtebaulichen Leitbild der „gegliederten und aufgelockerten Stadt“ folgend, wurde das gesamte Stadtteilgebiet in überschaubare Siedlungsbereiche, die durch Grün- und Freiräume gegliedert wurden, aufgeteilt. Abzulesen ist dies heute noch am Zentrum selbst, das im Osten an das Kinderbachtal angrenzt, im Norden durch Begrünung entlang der Kristiansandstraße begleitet wird und nach Westen durch den Grünzug entlang dem Langebusch mit dem westlichen Landschaftsraum verbunden ist.

An dieser Gliederung wird auch weiterhin festgehalten.

Überplant wird allerdings die Grünfläche zwischen der heutigen und der früheren Westhoffstraße. Sie wird zurzeit durch den MOT-Kotten genutzt und ist von höherem Baumbestand vor allem entlang der Westhoffstraße geprägt. Auch wenn die Wertschätzung dieser Grünfläche aus Sicht der angrenzenden Bewohner verständlich ist, so ist ihre tatsächliche Biotopfunktion, nach den Erkenntnissen des Umweltberichtes, gleichwohl stark eingeschränkt. Dies liegt vor allem an der Lage im Zentrum des Stadtteils und den umgeben-

den Straßen (Westhoffstraße und Kristiansandstraße). Dies unterscheidet sie auch von der Grünfläche nördlich der Kristiansandstraße, die aufgrund ihres waldähnlichen Gehölzbestandes in der Stadtbiotopkartierung als erhaltenswert eingestuft wird. Aufgrund der Beeinträchtigung beschränkt sich der Freizeitwert zwangsläufig auf das Angebot des Vereins MOT-Treff Kotten.

An der typischen Gliederung durch Grün- und Freiräume im Stadtteil wird auch mit der vorliegenden Planung festgehalten. Die öffentliche Grünfläche westlich der neuen Westhoffstraße ist der Beginn der aus grünordnerischen Gesichtspunkten wichtigen Grünverbindung nach Westen bis zum Hasenbusch und damit in die freie Landschaft. Außerdem erhalten die neuentstehenden Straßenräume eine alleeartige Ausgestaltung.

Mit der Überplanung ist zwangsläufig eine zusätzliche Versiegelung verbunden. Aufgrund des bereits heute starken Versiegelungsgrades im Plangebiet ergibt sich allerdings nur ein moderater Zuwachs von ca. 68% auf ca. 75% der Flächen im Plangebiet.

In der Abwägung zwischen dem Verlust der Grünfläche und dem strukturellen Gewinn an Flächen zur Stärkung des Zentrums, ist der Zentrumserweiterung der Vorzug zu geben.

Beschlussvorschlag:

Den Stellungnahmen der Eingebor sollte nicht gefolgt werden (Beschlussvorschlag 1.2.22).

- 8.3. Es wird kritisiert, dass es kein Umweltverträglichkeitsgutachten mit Aussagen zum Wegfall der Grünanlage gebe.

Stellungnahme der Verwaltung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß den gesetzlichen Vorgaben eine Umweltprüfung durchgeführt worden. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht als Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan dokumentiert. In der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung wurde die Überplanung der Grünfläche berücksichtigt.

Ein Beschluss erübrigt sich

- 8.4. Es wird kritisiert, dass die geplante Verlegung des MOT-Kottens in die Rieselfelder dort das Naturschutzgebiet beeinträchtigen werde.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Verlegung des MOT-Kottens erfolgt auf einem Hof südlich – und damit außerhalb – des Naturschutz- und Vogelschutzgebietes Rieselfelder. Um eine Beeinträchtigung dieser Schutzgebiete auszuschließen wurde mit dem Verein vereinbart, dass bei den jährlichen Großveranstaltungen des Vereins (MOT-Tage) keine Gruppenausfahrten durch das Vogelschutzgebiet erfolgen dürfen. Unter Berücksichtigung dieser Regelung hat die Biologische Station Rieselfelder keine Bedenken gegen die geplante Verlegung des MOT-Treff Vereins vorgebracht.

Das Anliegen betrifft die Nutzung von Flächen außerhalb des Plangebietes.

Ein Beschluss erübrigt sich.

- 8.5. Was wird aus der Freifläche westlich vor der Markuskirche? Der Bereich der Markuskirche werde durch die geplante Zentrumserweiterung eingemauert und die bestehende Grünanlage zerstört.

Stellungnahme der Verwaltung

Südwestlich des Kirchenzentrums erstreckt sich zurzeit die offen zugängliche Grünanlage der Kirchengemeinde. Sie reicht bis an die Westhoffstraße und den Fußgängerbereich des Idenbrockplatzes heran. Entsprechend der Planung werden für den Südteil der geplanten Bebauung ca. 430 qm der heutigen Hof- und Gartenfläche von derzeit ca. 1.500 qm in Anspruch genommen. Die künftige Grünfläche würde dann durch die II – III geschossige Wohn- und Geschäftshausbebauung nach Süden und durch den I-geschossigen Einzelhandelsbau nach Westen begrenzt. Durch die baulich-räumliche Fassung erhält die Grünanlage einen deutlich introvertierteren Charakter. Statt der nach mehreren Seiten offenen Grünfläche, die dem Verkehrslärm von der Westhoffstraße völlig ausgesetzt ist, entstünde ein begrünter Innenbereich, der sich sowohl öffentlich zugänglich gestalten lässt, als auch allein durch die Kirchengemeinde nutzen lässt. Die Kirchengemeinde unterstützt diese Planung vom Grundsatz her.

Die Grünfläche erhält einen anderen Zuschnitt und zugleich einen guten Gebrauchswert für Zwecke der Kirchengemeinde.

Beschlussvorschlag:

Den Stellungnahmen der Eingeber sollte nicht gefolgt werden (Beschlussvorschlag 1.2.22).

- 8.6. Die Kirchengemeinde regt an, die südwestlich ihres Grundstücks geplante Bebauung nicht durchgehend als zwingend III-geschossig festzusetzen. Die Bebauung sollte direkt angrenzend an den Kirchgarten auch niedriger realisiert werden können, um eine weitestgehende Besonnung des Innenbereiches zu ermöglichen. Angeregt wird eine II oder II-geschossige Bebauung ohne zwingende Geschosshöhe vorzusehen.

Die Kirchengemeinde regt ferner an eine Optionsfläche für einen Anbau an den südlichen Flügel des Kirchenzentrums im Bebauungsplan zu berücksichtigen.

Stellungnahme der Verwaltung

Das Ansinnen der Kirchengemeinde ist nachvollziehbar. Der geplante III-geschossige Baukörper, der parallel zum vorhandenen III-geschossigen Wohn- und Geschäftshaus auf der Südseite der Wegeverbindung zum Idenbrockplatz, vorgesehen ist, nimmt die Südgrenze des Kirchgrundstücks ein. Damit wird der Maßstab der rund um den Idenbrockplatz prägenden Bebauungshöhe aufgenommen. Gleichwohl sollte eine Reduzierung der Geschosshöhe ermöglicht werden, um eine Anpassung der künftigen Bebauung an das Kirchenzentrum zu ermöglichen. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 106, XXV weist für das gesamte Kirchgrundstück eine Bebauungsmöglichkeit für eine max. III-geschossige Bebauung aus.

Durch eine Verlegung der Plangebietsgrenze nach Westen entlang der geplanten Baugrenzen des südlichen Erweiterungsbereiches, würde das derzeit gültige Planungsrecht fortbestehen. Auf dieser Grundlage kann die Kirchengemeinde flexibel über mögliche Erweiterungsbauten auf ihrem Grundstück entscheiden.

Um eine Verschattung des geplanten Innenbereiches der Kirche möglichst gering zu halten, sollte die Anregung berücksichtigt werden, den südlichen Gebäuderiegel nicht durchgängig zwingend III-geschossig bauen zu müssen. Der östliche Teil des Baufensters sollte daher für eine II – III-geschossige Bebauung vorgesehen werden.

Beschlussvorschlag:

Der Stellungnahme zur Bebaubarkeit des Kirchgrundstückes sollte durch eine Rücknahme der Plangebietsgrenze und durch eine teilweise II- III geschossige Bebauungsmöglichkeit gefolgt werden. (siehe Beschlusspunkt 1.1.1)

- 8.7. Die Kirchengemeinde regt an, den Abstand der künftigen Bebauung zur Westseite des Pfarrhauses um ca. 3 – 4 m zu vergrößern, um eine ausreichende Belichtung des Wohnhauses und eine bessere Nutzung der Freifläche sicherzustellen.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Abstand zwischen der künftigen Bebauung und dem Küsterhaus beträgt gemäß Bebauungsplanentwurf ca. 8,25 m. Die Architekten haben in gemeinsamen Gesprächen mit der Kirchengemeinde und der Fachverwaltung, einen Testentwurf für die künftige Freifläche und die angrenzende Bebauung des Supermarktes präsentiert, der die möglichen Aufenthaltsqualitäten des Freiraumes aufzeigt. Die Ergebnisse waren durchaus überzeugend, so dass der Abstand der künftigen Bebauung zum Küsterhaus beibehalten und damit den Interessen der Kirchengemeinde entsprochen werden kann. Deshalb sollte die Festsetzung der Baugrenze gegenüber dem Pfarrhaus beibehalten werden. Die Bebauung entsprechend dieser Planung setzt im weiteren Verfahren eine einvernehmliche Lösung Kirchengemeinde voraus, da Teile des Kirchengrundstücks erworben werden müssen. Kirche und Investor müssen sich insofern im Detail über die angrenzende Bebauung abstimmen.

Beschlussvorschlag:

Der Stellungnahme der Eingaber sollte nicht gefolgt werden (Beschlussvorschlag 1.2.23).

- 8.8. Es wird kritisiert, dass Münster sich zwar um den europäischen Umweltpreis bewerbe und andere Städte Umweltzonen einrichten, während gleichzeitig Kinderhaus erhebliche Umweltbelastungen durch die geplante Zentrumserweiterung ertragen müsse.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Kritik, dass die geplante Zentrumserweiterung im Widerspruch zum Engagement der Stadt für die Umwelt stehe ist nicht nachvollziehbar. Eine zeitgemäße Stadtentwicklung ist sowohl durch eine bedarfsgerechte als auch nachhaltige Planung gekennzeichnet. Dass die Stadt Münster hierbei höchsten Ansprüchen gerecht wird belegen die zahlreichen Auszeichnungen, die sie in jüngster Zeit erhalten hat. Bei diesen Auszeichnungen ging es fast immer um die Vereinbarkeit der siedlungsstrukturellen Entwicklung mit einer auf Nachhaltigkeit ausgerichteten Umweltplanung. Damit werden Stadtentwicklung und Umweltschutz nicht als Gegensatz sondern als zwei Teile eines Ganzen begriffen, die zu einem nachhaltigen Ausgleich gebracht werden. Von diesen Grundsätzen ist auch die vorliegende Planung für die Zentrumserweiterung geprägt.

Beschlussvorschlag:

Der Stellungnahme des Eingabers sollte nicht gefolgt werden (Beschlussvorschlag 1.2.24).

- 8.9. Es wird kritisiert, dass Kinderhaus die Nachteile durch die Planung in Form von Eingriffen in Natur und Landschaft ertragen müsse, während Hiltrup und Nienberge von zusätzlichen Ausgleichsflächen für Erholungszwecke profitieren werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Aufgrund der intensiven künftigen Nutzung und der damit verbundenen Versiegelung kann der gesetzlich vorgeschriebene Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft, trotz der ausgewiesenen Grünflächen, nicht innerhalb des Plangebietes nachgewiesen werden. Der Gesetzgeber ermöglicht in solchen Fällen ausdrücklich den Nachweis auf geeigneten Flächen an anderer Stelle im Stadtgebiet. Innerhalb des Stadtteils Kinderhaus stehen unter Berücksichtigung der zeitlichen und fachlichen Vorgaben für die Durchführung der Kompensation keine geeigneten Flächen zur Verfügung. Diese müssen verfügbar sein und die Voraussetzungen für eine Wertsteigerung bieten. Deshalb sollen der Ausgleich

auf den genannten Flächen in Hiltrup und Nienberge aus dem Flächenpool für Ausgleichsflächen erfolgen.

Beschlussvorschlag:

Der Stellungnahme des Eingebers sollte nicht gefolgt werden (Beschlussvorschlag 1.2.25).

- 8.10 Es wird angeregt im Bebauungsplan fest zu setzen, dass alle neuen Dachflächen zu begrünen sind.

Stellungnahme der Verwaltung

Die großflächigen, I-geschossigen Überbauungen für die Handelsnutzungen bieten sich nicht nur aus klimatischen sondern auch aus gestalterischen Gründen für eine Dachbegrünung an. Insbesondere für die Wohnungen die auf die Dachflächen mit ihren Terrassen und Balkonen ausgerichtet werden, ist die Dachbegrünung ein wichtiger Beitrag für die Künftige Wohnqualität. Im Hinblick auf den bereits berücksichtigten vollständigen Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft sollte die Dachbegrünung auf die großen zusammenhängenden Dachflächen der Erdgeschosse beschränkt werden.

Beschlussvorschlag:

Der Stellungnahme sollte durch eine Festsetzung gefolgt werden, wonach Dachflächen, I-geschossiger Massivbauten, zu mindest 60 % der fachgerecht zu begrünen sind. (siehe Beschlusspunkt 1.1.3)

9. Kosten

- 9.1 Es wird eine schriftliche Bestätigung gefordert, dass die Anlieger der an den Erweiterungsbereich angrenzenden Straßen nicht zu den Straßenbaukosten herangezogen werden.

- die für die durchgeführte Verlegung der Westhoffstraße und die Grünfläche bereits gezahlten Anliegerbeiträge müssten zurückerstattet werden.
- angrenzende Eigentümer lehnen die Übernahme irgendwelcher Kosten im Zusammenhang mit der Zentrumserweiterung ab
- Welche Auswirkungen hat die Planung auf die Anlieger? Müssen Anliegerbeiträge gezahlt werden?
- Mit der Straßenplanung würde das Grundstück Erlenkamp 6 erstmals an die Westhoffstraße angebunden werden, so dass mit der Erhebung von Erschließungsbeiträgen zu rechnen sei. Dies sei nicht nachvollziehbar, da sich mit der verlegten Straße die Wohnsituation sogar verschlechtere, es sich nicht um einen Straßenneubau sondern eine Verlegung handle und die Westhoffstraße bereits abgerechnet sei.

Stellungnahme der Verwaltung

Alle bereits vorhandenen Erschließungsstraßen sind nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches abgerechnet worden. Beiträge nach dem BauGB fallen somit für die „alten“ Erschließungsanlagen nicht mehr an.

Bei der verlegten Westhoffstraße handelt es sich um den Ersatz einer bereits bestehenden Erschließungsanlage. Die Kosten der erstmaligen Herstellung können deshalb nicht mehr über Beiträge nach dem BauGB refinanziert werden.

Soweit im Zuge der Straßenumbaumaßnahmen erforderliche Erneuerungen oder wesentliche Verbesserungen gegenüber dem heutigen Zustand entstehen, kommt eine anteilige Refinanzierung über KAG-Beiträge in Betracht.

Ein Beschluss erübrigt sich.

- 9.2. Es sei nicht gerechtfertigt eine gut funktionierende, mit Landesmitteln geförderte Straße für 3,4 Mio. Euro um wenige Meter zu verlegen für die geplante Zentrumserweiterung. Es wird angeregt, erneut zu prüfen, ob die Planung notwendig und zweckmäßig ist. Es wird angeregt, die städtischen Mittel für die Modernisierung des Bestandes am Idenbrockplatz statt für die Straßenverlegung zu verwenden.

Stellungnahme der Verwaltung

Am Beginn des Planungsprozesses stand die Zielsetzung die Westhoffstraße in ihrem Verlauf beizubehalten. Die auf dieser Grundlage erarbeiteten Entwürfe der Wettbewerbsteilnehmer haben gezeigt, dass die städtebauliche Zäsur, die durch die 4-spurige Westhoffstraße entstünde nicht gestalterisch zu bewältigen ist. Die Planung hätte zu einem zweigeteilten Zentrum geführt. Dies sollte im Hinblick auf die beabsichtigte Stärkung des vorhandenen Zentrums jedoch gerade vermieden werden. Nur die Verlegung der Westhoffstraße schafft die erforderlichen Erweiterungsflächen im direkten Anschluss an das bestehende Zentrum. Der finanzielle Aufwand schafft strukturelle Verbesserungen innerhalb des Zentrums durch die Bereitstellung zusätzlicher Einzelhandels- und Dienstleistungsflächen mit zukunftsfähigen Flächenzuschnitten. Im Bestand wären die heute nachgefragten Ladendimensionen nicht zu schaffen. Außerdem würden dann keine zusätzlichen Flächen geschaffen, für die die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2008 nach wie vor Bedarf sieht.

Die Anregung betrifft keine Bebauungsplaninhalte.

Ein Beschluss erübrigt sich.

- 9.3 Hat die Stadt eine nachprüfbare Kosten-Nutzen Rechnung, in der neben den abbeschriebenen Kosten auch die Bau- und Unterhaltungskosten berücksichtigt sind, vor ihrer Entscheidung zugunsten der Zentrumserweiterung erstellt? Wenn nicht, wäre dies ein Abwägungsfehler.
- Angesichts der wirtschaftlichen Negativveränderungen sei eine neue Rentabilitätsberechnung erforderlich
 - ein aktueller Finanzplan müsse erstellt werden, der auch die zu erwartenden Mehrkosten enthalte
 - Wie sieht die genaue Kostenkalkulation für den Rückbau der Westhoffstraße, den Abbruch und den Neubau des MOT-Kottens, die Verlegung der Versorgungsleitungen, den Abbruch und den Wiederaufbau der Wertstoffsammelstelle und die Verlegung des Spritzenautomats, die Verlegung der Skulptur aus?
 - Sind die Kosten für die Verlegung der Strom- und Gasleitungen mitberücksichtigt?
 - Wurden die Kosten für den erforderlichen Schallschutz im Zusammenhang mit der Verlegung der Westhoffstraße berücksichtigt?
 - In welcher Höhe sind Landesmittel für die defizitäre Tiefgarage und den Rückbau der Westhoffstraße zurückzuzahlen?

Stellungnahme der Verwaltung

Die Fachverwaltung führt projektbegleitend eine Aufstellung sämtlicher Kosten, die im Zusammenhang mit der geplanten Zentrumserweiterung stehen. Diese Aufstellung wurde kontinuierlich entsprechend dem Verfahrensablauf (Wettbewerb 1 +2. Stufe, Bebauungsplanentwurf, Ausführungsplanung) fortgeschrieben.

Damit sind sowohl die gesamten Kosten für die Verlegung der Westhoffstraße (Straßenbau, Verlegung Wertstoffsammelstelle, Schallschutz,) als auch die für die Freimachung des Grundstücks (Verlagerung MOT-Kotten, Verlegung von Versorgungsleitungen und Skulptur) für die Zentrumserweiterung berücksichtigt.

Bei den aufgeführten Kosten handelt es sich ausschließlich um Investitionskosten. Der Aufwand für den Unterhalt der Verkehrsflächen wird nicht separat ausgewiesen, da die Stadt bereits für die derzeit vorhandenen Straßen die Unterhaltungsmittel bereitstellen muss. Der Unterhaltungsaufwand wird jedoch geringer, da die Straßenbreiten reduziert werden (2 statt 4 Spuren) und die Unterhaltung von zwei Signalsteuerungsanlagen entfällt.

Der Bau der Westhoffstraße und der Tiefgarage im Zentrum sind mit Landesmitteln Anfang der 1980er Jahre gefördert worden. Die Zweckbindungsfrist für Fördermittel des Landes beträgt üblicherweise 25 Jahre. Die Frist wäre damit abgelaufen. Ob überhaupt und ggf. in welchem Umfang Fördermittel zurück zu zahlen wären, ist mit der Bezirksregierung zu klären.

Das Anliegen betrifft keine Bebauungsplaninhalte.

Ein Beschluss erübrigt sich.

9.4 Wer übernimmt die Kosten für die Straßenverlegung, für die Verlegung des Mot-Kottens und der Wertstoffsammelstelle?

- Die Aussage, die Straßenverlegungskosten seien durch den Grundstücksverkauf refinanzierbar, ist in der heutigen Situation fallender Grundstückspreise nicht mehr haltbar.
- die Stadt weise selbst auf finanzielle Risiken durch die Zentrumserweiterung hin, da der Erschließungsaufwand nicht durch den Verkaufserlös kompensiert werden könne.
- Wer zahlt die Differenz zwischen Grundstückserlös und Kosten für die Straßenverlegung?
- Der finanzielle Aufwand für die Stadt für die geplante Zentrumserweiterung sei im Hinblick auf knappere Haushaltsmittel nicht vertretbar, außerdem würden Konzerne der Lebensmittelvollsortimenter und –discounter keine Gewerbesteuer an die Stadt zahlen, sondern an deren Konzernsitz
- Der Erhalt der Gewerbesteuereinnahmen wird gefordert

Stellungnahme der Verwaltung

Die Versorgungsträger Stadtwerke Münster GmbH und Deutsche Telekom AG haben ihre jeweilige Folgepflicht anerkannt und werden die Kosten für die Verlegung ihrer Leitungen übernehmen. Für die Finanzierung der übrigen Maßnahmen steht der gebotene Kaufpreis des Investors für das Areal der geplanten Zentrumserweiterung zur Verfügung. Mit dem Verkauf des Grundstücks an den Investor entscheidet der Rat zugleich, dass die Stadt Münster die nicht durch den Kaufpreis gedeckten Kosten selbst tragen wird.

Mit den Beschlüssen zum Bebauungsplan trifft der Rat der Stadt noch keine Entscheidungen über bestimmte Investitionen. Es werden lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen. Die Investitionsentscheidungen erfolgen erst mit den gesonderten Beschlüssen zum Bau der erforderlichen Infrastrukturmaßnahmen.

Es ist zwar wünschenswert möglichst viele Unternehmen in Münster anzusiedeln. Bei der Planung für die Zentrumserweiterung geht es aber in erster Linie um eine Angebotsverbesserung für das Zentrum von Kinderhaus und dessen funktional und gestalterisch sinn-

volle Umsetzung. Gerade im Grundversorgungsbereich ist der Konzentrationsprozess sehr weit fortgeschritten, so dass die wenigen Betreiberfirmen bereits über feste Konzernstandorte innerhalb ihrer Geschäftsbereiche verfügen. Eine Zusammenarbeit ausschließlich mit Firmen, die ihren Sitz in Münster haben, würde die Angebotsvielfalt deutlich einschränken.

Das Anliegen betrifft keine Bebauungsplaninhalte.

Ein Beschluss erübrigt sich.

9.5 Aufgrund der jüngsten Finanzkrise und der Wirtschaftsprognosen sei anzunehmen, dass die Zentrumserweiterung eine riesige Investitionsruine werde. Die Planung solle so lange auf Eis gelegt werden, bis die weltweite Finanzkrise bewältigt sei

- Investieren sie selbst in die neuen Geschäfte?
- Ist die Bonität des Investors geprüft worden?
- Was ist wenn der Investor abspringe oder Insolvenz anmelde? Läge die Bebauung dann brach – entstünde eine Bauruine?
- Welches Risiko tragen die Initiatoren des Projektes bei einem Scheitern?
- Wenn eine angemessene Verzinsung des investierten Kapitals in die neuen Geschäfte langfristig ausbleibe, werden dann den Bürgern von Kinderhaus anteilige Belastungen durch vermeidbare Abschreibungen aufgebürdet?

Stellungnahme der Verwaltung

Zu den Auswirkungen der Finanzkrise lassen sich keine Prognosen machen. Die Bautätigkeit ist nicht auf breiter Front eingebrochen. Es gibt derzeit auch keine Anzeichen für eine derartige Entwicklung. Die bisherigen Erfahrungen zeigen, dass besonders Projekte, die zu großen Teilen über Kredite finanziert wurden, in wirtschaftliche Schwierigkeiten geraten sind. Demgegenüber sind Projekte, die eine hohe Eigenkapitalquote und einen hohen Vorvermietungsstand aufweisen, nach wie vor zu realisieren. Die Erfahrungen zeigen ferner, dass trotz Finanzkrise nach wie vor viele finanzkräftige Investoren am Markt aktiv sind, die über eine hohe Eigenkapitalquote verfügen.

Zur wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit mussten die Wettbewerbsteilnehmer im bisherigen Verfahren mehrere Auskünfte geben. Für die vorgelegte Planung war ein Finanzierungskonzept und ein Kaufpreisgebot abzugeben. Durch eigene Referenzprojekte mussten die Bewerber belegen, dass sie in der Lage sind Projekte dieser Größenordnung zu realisieren. Auch die Bonität des Investors wird im Zusammenhang mit dem Abschluss des Kaufvertrages für das Grundstück geprüft werden. Die Finanzwirtschaft hat auf die Krise reagiert, indem sie Kredite nach strengeren Maßstäben als früher vergibt. Trotzdem ist das Scheitern eines Investors nicht mit letzter Sicherheit auszuschließen. Es dürfte aber eher gering sein, wenn die Grundsätze solider Projektentwicklung (hoher Eigenkapitalanteil und hohe Vorvermietung) berücksichtigt werden.

Neben den investorensseitigen Voraussetzungen für eine erfolgreiche Projektentwicklung sind die konkreten Rahmenbedingungen der Planung entscheidend für die Realisierung. Projekte, die nach Größenordnung, Lage und Bedarf geeignet sind für verschiedene Nutzungen, sind prädestiniert für eine Realisierung. Die geplante Zentrumserweiterung erfüllt diese Anforderungen. Die günstigen Projektdaten sprechen selbst im Falle einer Insolvenz des Investors für eine zügige Realisierung durch andere Projektpartner. Das Risiko für das Entstehen einer Bauruine ist daher sehr gering.

Das Anliegen betrifft keine Bebauungsplaninhalte.

Ein Beschluss erübrigt sich.

- 9.6 Die Planung für die Zentrumserweiterung führe zu drastisch sinkenden Grundstücks- und Immobilienpreisen in Kinderhaus.

Stellungnahme der Verwaltung

Diese Einschätzung ist nicht plausibel, weder für den Gesamtstadtteil noch für das direkte Umfeld. Im Gegenteil, gezielte Aufwertungsmaßnahmen haben erfahrungsgemäß positive Effekte über den konkreten Ort hinaus ins Umfeld der Maßnahmen. Die Zentrumserweiterung wird zu einer größeren Angebotsvielfalt und –tiefe und damit zu einer größeren Attraktivität des Zentrums für den Stadtteil als auch für den Stadtbezirk führen. Außerdem werden weitere Wohnungen für verschiedene Nutzer in zentraler Lage geschaffen, was kurze Wege zu öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen ermöglicht.

Das Anliegen betrifft keine Bebauungsplaninhalte.

Ein Beschluss erübrigt sich.

10. Tiefgarage

Der geplante Neubau einer Tiefgarage im nördlichen Erweiterungsbereich sei unverständlich, da die vorhandene Tiefgarage „rote Zahlen“ schreibe. Sie werde kaum genutzt. Die Kosten für die Unterhaltung müssten aber trotzdem getragen werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Die vorhandene Tiefgarage bietet 338 öffentliche Stellplätze für das Zentrum wovon 175 Stellplätze für das Bürgerhaus erforderlich sind. An die Tiefgarage grenzen die privaten Tiefgaragen der Wohnungsbaugesellschaften an. Die öffentlichen Stellplätze sind gegenwärtig nur gering ausgelastet.

Die unter dem Nordteil der Zentrumserweiterung geplante Tiefgarage entspricht den Anforderungen des Bauordnungsrechts, das die Herstellung von Stellplätzen für bauliche Anlagen bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr durch die künftige Nutzung entstehen wird, fordert. Die Stellplätze müssen vorrangig auf dem Grundstück selbst untergebracht werden. Eine Unterbringung auf geeigneten Grundstücken in der näheren Umgebung mit einer öffentlich rechtlichen Sicherung kommt allerdings auch in Betracht.

Die geplante Tiefgarage ist sowohl aus Sicht des Investors als auch aus Sicht der künftigen Nutzer sinnvoll. Stellplätze direkt den Obergeschosswohnungen zugeordnet anbieten zu können, ist sowohl für die Wohnqualität aus Nutzersicht als auch für die Vermarktbarkeit aus Sicht des Investors entscheidend. Nur so sind die Stellplatzbedarfe für die Geschäftskunden und die Obergeschossnutzer zu sichern.

Städtebaulich ließe sich eine Untersagung Tiefgaragen im Zentrumserweiterungsbereich zu bauen nicht begründen. Der Erweiterungsbereich wird über die neue Westhoffstraße leistungsfähig erschlossen. Die Tiefgaragenzufahrt führt nicht zu Störungen anderer Wohnbereiche. Auslastungsdefizite anderer Tiefgaragen können daher nicht zur Untersagung von Stellplatzangeboten auf dem Erweiterungsgrundstück dienen.

Beschlussvorschlag:

Der Stellungnahme des Eingebers sollte nicht gefolgt werden (Beschlussvorschlag 1.2.26).

11. Wertstoffsammelstelle

Der Erhalt der Wertstoffsammelstelle wird gefordert, weil

- die Aufgabe der Wertstoffsammelstelle zum Verlust weiterer sozialversicherungs-pflichtiger Arbeitsplätze in Kinderhaus führen werde
- damit zu rechnen sei, dass noch mehr Gegenstände, die beim Sperrmüll nicht mitge-nommen wurden auf den Straßen herumliegen
- das mit den Wohnungsgesellschaften und den Mietern entwickelte Umwelt- und Müll-konzept nutzlos werde, wenn Kinderhaus künftig seinen Müll nach Coerde bringen soll
- die Wertstoffsammelstelle jahrelang durch bürgerschaftliches Engagement getragen wurde. Den Müll nun nach Coerde bringen zu müssen, sei eine Zumutung

Stellungnahme der Verwaltung

Parallel zum Aufstellungsverfahren bemüht sich die Fachverwaltung um einen Ersatz-standort in der Nähe des Zentrum Kinderhaus. Der jetzige Standort kann im Hinblick auf die geplante Zentrumserweiterung nicht erhalten werden. Der angestrebten Stärkung des Zentrums und der damit verbundenen Überplanung der heutigen Flächen der Wertstoff-sammelstelle ist aus versorgungsstrukturellen Gründen der Vorzug gegenüber einem Er-halt der Wertstoffsammelstelle am jetzigen Standort zu geben.

Beschlussvorschlag:

Den Stellungnahmen der Eingeber sollte nicht gefolgt werden (Beschlussvorschlag 1.2.27).

12. MOT- Kotten

Es wird angeregt, den MOT-Kotten an seinem jetzigen Standort beizubehalten.

- mit der Aufgabe des MOT-Kottens würden die Freizeitangebote und die Nutzungs-möglichkeiten des Kottens und der Grünfläche für Vereine, Kitas und Schulen in na-turnahem Raum ersatzlos gestrichen
- durch die Überplanung des Kottens gehe eine langjährige, öffentliche Jugendeinrich-tung im Zentrum verloren, die von vielen gemeinnützigen Bürgereinrichtungen und Vereinen als Veranstaltungsort, u.a. für die jährlichen Motorradtage seit 28 Jahren ein Höhepunkt im Jahresablauf in Kinderhaus oder die Verkehrserziehungstrainings des MTK, genutzt werde, voren.
- werden die Bedingungen, die beim Verkauf des Schlüter-Kottens an die Stadt gestellt wurden (Nutzung nur für soziale Zwecke) mit der Planung berücksichtigt?
- Mit der Überplanung gehe eine öffentliche Einrichtung im Zentrum verloren und werde durch eine rein kommerzielle Nutzung ersetzt
- Der Imageverlust, der durch die Aufgabe dieser wichtigen Stadtteilinstitution zuguns-ten von Profitinteressen entstehe sei immens
- Die geplante Verlegung der Jugendarbeit zum bisherigen Bauspielplatz werde nicht funktionieren, da dort die Räumlichkeiten nicht ausreichen, um die integrationsför-dernden und generationenübergreifenden Kontakte pflegen zu können
- Für den Fall der Verlagerung solle sichergestellt werden, dass der MOT-Kotten nicht eher verlagert werde, bevor klar sei, dass die geplante Zentrumserweiterung rechtlich einwandfrei ist

Stellungnahme der Verwaltung

Der „Schlüter-Kotten“ wurde Anfang der 1970er Jahre der Stadt im Rahmen eines Umle-gungsverfahrens bereitgestellt. Die Stadt hat dort im März 1974 das erste Jugendzentrum

in Kinderhaus eingerichtet. Nach Fertigstellung des Bürgerhaus zog das Jugendzentrum Mitte der 1980er Jahre dorthin um. Seit November 1983 ist der Kotten Vereinsgebäude des Vereins MOT-Treff-Kotten e.V. In den Anfängen wurde der Kotten auch durch Elterninitiativen mitgenutzt. Mit dem Angebot von Räumen im Zentrum am Sprickmannplatz, wurde der Motorradverein alleiniger Nutzer des Kotten, für seine Vereinszwecke und Aktivitäten in der Jugendarbeit.

Am neuen Vereinsstandort am Coerder Liekweg wird das Programm des Vereins uneingeschränkt – auch die Motorradtage - weitergeführt werden können. Nach Abschluss der Umbaumaßnahmen ist das Ersatzgebäude Mitte 2009 für den Verein bezugsfertig.

Damit wird das Angebot des Vereins in vollem Umfang aufrecht erhalten, wenn auch nicht mehr an zentraler Stelle im Stadtteil. Das Areal rund um den Kotten ist zurzeit – trotz jährlicher Motorradtage – eine mindergenutzte Fläche mitten im Zentrum. Da die Zentrums-erweiterung flächenmäßig nur in westlicher Richtung erfolgen kann, ist der Verlegung des MOT-Treff-Kottens zugunsten der strukturell erforderlichen Zentrumserweiterung der Vorzug zu geben.

Beschlussvorschlag:

Den Stellungnahmen der Eingaber sollte nicht gefolgt werden (Beschlussvorschlag 1.2.28).

13. Idenbrockplatz

Es wird angeregt, statt die Zentrumserweiterung zu planen eher etwas gegen die Leerstände im bestehenden Zentrum und für eine attraktivere Gestaltung zu tun

- die Modernisierung des Zentrums am Idenbrockplatz könne auch durch teilweise Zusammenlegung von kleineren Läden und durch Anbauten erreicht werden
- die derzeitige Gestaltung vermittele kein Wohlgefühl, eine attraktivere Gestaltung des bestehenden Zentrums und mehr Aufenthaltsqualität seien mit geringen finanziellen Mitteln möglich,
- Vorschläge: bessere Beschilderung und Beleuchtung, Auswechseln des rutschigen Platzbelages, mehr Sitzgelegenheiten, mehr Bepflanzungen, mehr Farbe statt Beton, mehr attraktive Müllbehälter, bessere Reinigung.

Stellungnahme der Verwaltung

Aus den oben aufgeführten Gründen kommt ein Verzicht auf die Zentrumserweiterung nicht in Betracht. Zur Stärkung des Zentrums reicht eine Modernisierung des bestehenden Zentrums nicht aus, sondern es müssen zusätzliche Flächen bereitgestellt werden. Im Zusammenhang mit der Zentrumserweiterung ist es sinnvoll auch ergänzende Verbesserungsmaßnahmen für das bestehende Zentrum umzusetzen. Diese sind aber nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens.

Die Anregung betrifft keine Bebauungsplaninhalte.

Ein Beschluss erübrigt sich.

14. Bauablauf / Realisierung der Zentrumserweiterung

- 14.1 Es wird kritisiert, dass die Bewohner der Kristiansandstraße und des Idenbrockplatzes durch die zweijährige Bauphase extrem durch Lärm und Schadstoffbelastungen beeinträchtigt würden, da die Wohnungen mit den Balkonen direkt zum Erweiterungsbereich ausgerichtet sind.

Stellungnahme der Verwaltung

Großbaustellen sind während der Bauzeit erfahrungsgemäß mit erhöhten Belastungen für die direkten Anlieger durch Lärm und Staub verbunden. Wenn die gesetzlichen Regelungen z.B. zum Baulärm (erhöhter Lärm nur zwischen 7 – 20:00 Uhr tags zulässig) und der „Stand der Technik“, z. B. durch Verwendung lärmgedämmter Baumaschinen eingehalten werden, sind die verbleibenden Störungen durch den Betrieb der Baustelle vom Anlieger vertretbar.

Das Anliegen betrifft keine Bebauungsplaninhalte.

Ein Beschluss erübrigt sich.

- 14.2 Wie ist die Verkehrsführung während des Rückbaus der Westhoffstraße für die Anlieger der Nebenstraßen und für Rettungsfahrzeuge geplant?

Stellungnahme der Verwaltung

Die Anbindung für die Anlieger bleibt während der Baumaßnahmen grundsätzlich erhalten. Nach heutigem Kenntnisstand wird die neue Westhoffstraße errichtet, während die alte noch in Betrieb bleibt. Auch der Langebusch bleibt über eine sukzessive Errichtung der neuen Straße stets angebunden. Erst nach Fertigstellung wird der Verkehr vollständig auf die neue Westhoffstraße verlegt.

Auch der Rückbau der Kristiansandstraße wird unter Erhalt der verkehrlichen Anbindung sukzessive erfolgen, indem beispielsweise erst eine Fahrtrichtung zurückgebaut wird, während auf der anderen noch der Verkehr abgewickelt wird.

Die Fachverwaltung wird am Beginn der Baumaßnahme über die Rahmenbedingungen ihrer Umsetzung in geeigneter Form informieren.

Das Anliegen betrifft keine Bebauungsplaninhalte.

Ein Beschluss erübrigt sich.

- 14.3 Die Planung berücksichtige nicht, dass im Bereich des Erlenkamps kein gewachsener Boden sondern Aufschüttungen bestehen. Bei der Errichtung neuer Häuser sei deshalb mit erheblichen Schäden an bestehenden Häusern zu rechnen. Es wird angeregt zunächst eine geologische Untersuchung zur Tragfähigkeit des Bodens für die geplante Bebauung zu erstellen.

Stellungnahme der Verwaltung

Bodenuntersuchungen im Vorgriff geplanter Baumaßnahmen gehören zu den anerkannten Regeln der Technik und werden standardmäßig durchgeführt. Im Zuge der Baumaßnahmen sind gegebenenfalls Vorkehrungen zum Schutz benachbarter Gebäude zu schaffen.

Das Anliegen betrifft keine Bebauungsplaninhalte.

Ein Beschluss erübrigt sich.

- 14.4 Es wird angeregt, die geplante Zentrumserweiterung erst dann zu realisieren, wenn die Flächennutzungsplanänderung und der Bebauungsplanung rechtskräftig sind.

Stellungnahme der Verwaltung

Voraussetzung für die Zentrumserweiterung ist das mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf angestrebte neue Planungsrecht. Auf der Grundlage des zurzeit geltenden Planungsrechtes wäre die Planung nicht realisierbar.

Das Anliegen betrifft keine Bebauungsplaninhalte.

Ein Beschluss erübrigt sich.