

Begründung

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

Inhalt	S
1. Planungsanlass / Planungsgrundlagen	2
2. Geltungsbereich	3
3. Planungsrechtliche Situation	3
3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
3.2 Bestehendes Planungsrecht / sonstige Satzungen, Verordnungen	3
4. Räumliche und strukturelle Situation	4
5. Planungsziele	5
6. Inhalte des Bebauungsplans	6
6.1 Grundzüge der Planung	6
6.2 Bauliche Nutzung und Baugestaltung	6
6.2.1 Nutzungsart(en), Nutzungsdichte	6
6.2.2 Bebaubare Flächen, Bauhöhe	8
6.2.3 Bauweise und Bauform	9
6.2.4 Firstrichtung, Dachform	9
6.2.5 Material, Farbgebung	10
6.2.6 Stellplätze, Nebenanlagen	10
6.2.7 Freiflächen, Begrünung	10
6.2.8 Werbeanlagen	10
6.3 Verkehrsflächen / Erschließung	10
6.4 Ver- und Entsorgung / Technische Infrastruktur	13
6.5 Gemeinbedarf / Soziale Infrastruktur	14
6.6 Grünflächen / Begrünung	14
6.6.1 Öffentliche Grünflächen	14
6.6.2 Anpflanz- und Erhaltungsgebote	14
6.6.3 Ausgleichsflächen	15
6.7 Immissionsschutz	15
6.8 Altlasten / Altstandorte / Kampfmittel	17
6.9 Denkmalschutz / Archäologie	18
7. Flächenbilanz	18
8. Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB	18
8.1 Rahmen der Umweltprüfung	18
8.2 Kurzdarstellung der Planung	18
8.3 Fachgesetzliche Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes	18
8.4 Umweltbeschreibung / Umweltbewertung und Wirkungsprognose	19
8.4.1 Menschen	19
8.4.2 Pflanzen und Tiere / Biologische Vielfalt	20
8.4.3 Boden / Altlasten	21
8.4.4 Wasser	22
8.4.5 Klima / Luft	22
8.4.6 Landschaft / Ortsbild	22
8.4.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter	23
8.5 Wechselwirkungen	23
8.6 Nichtdurchführung der Planung (Prognose Null-Variante)	23
8.7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	23
8.8 Überwachung (Monitoring)	23
8.9 Zusammenfassung	23
9. Gesamtabwägung	24
10. Realisierung der Planung	24

1. Planungsanlass / Planungsgrundlagen

Die Qualität von Stadtteilen als Wohn- und Lebensort wird maßgeblich von der Attraktivität ihrer Stadtteilzentren beeinflusst. Ein breites Angebot von öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen in Verbindung mit vielfältigen Nutzungen wie Dienstleistungen, Büros, Gastronomie und Wohnungen kennzeichnen funktionierende Zentren. Eine besondere Bedeutung kommt hierbei dem Einzelhandel – insbesondere im Nahversorgungsbereich (täglicher Bedarf, insbesondere Lebensmittel) – zu. Leistungsfähige Anbieter sorgen in der Regel für eine starke Frequentierung und Belebung der Zentren.

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

Das Zentrum Kinderhaus wurde 1984 mit Läden, Dienstleistungseinrichtungen und Wohnungen rund um den Idenbrockplatz einheitlich geplant und errichtet und 1996 im südlichen Bereich erweitert. Die Bebauung ist III – VI- geschossig mit Einzelhandels- und Dienstleistungsflächen im Erdgeschoss und Wohnungen in den Obergeschossen. Mit dem Bürgerhaus werden eine Agora, eine Bücherei, ein Jugendzentrum und ein Hallenbad bereitgestellt. Die Stellplätze wurden dezentral am Rand des Zentrums angeordnet.

Hinsichtlich des Einzelhandelsangebotes besteht allerdings Handlungsbedarf um die Attraktivität des Zentrums halten bzw. wieder erlangen zu können. Der Stadtteil Kinderhaus verfügt über ca. 13.500 qm Einzelhandelsverkaufsflächen (Stand: 12/2006), 1/3 davon im Zentrum. Beim Lebensmittelhandel, der tragenden Säule funktionierender Zentren, sind von 23 Anbietern nur 9 im Zentrum angesiedelt, darunter zwei der vier großflächigen Lebensmittelmärkte (Vollsortimenter und Discounter).

Ein besonderes Problem stellt die – für die Entstehungszeit des Zentrums (1984) typische – kleinteilige Ladenstruktur dar. Lediglich die beiden Lebensmittelmärkte verfügen über eine Verkaufsfläche von knapp 800 qm. Angesichts des rapiden Flächenwachstums im Lebensmitteleinzelhandel ist dies für die Zukunftsfähigkeit des Zentrums problematisch. Für Vollsortimenter werden aktuell mindestens 1.200 qm und für Discounter mindestens 800 qm Verkaufsfläche vom Handel gefordert. Im bestehenden Zentrum wären größere Läden durch Flächenzusammenlegungen grundsätzlich möglich, dennoch könnten damit nicht die stark standardisierten Flächenansprüche des Einzelhandels erfüllt werden.

Mit 0,29 qm Verkaufsfläche/Einwohner (VKF/Ew.) im Segment Nahrungs- und Genussmittel weist Kinderhaus auch quantitativ eine gegenüber der Gesamtstadt mit 0,45 qm VKF/Ew. (Stand: 12/2006) stark unterdurchschnittliche Ausstattung auf. Die Gutachten, die dem Einzelhandelskonzept 2004 zugrunde lagen, sahen folglich erhebliche zusätzliche Verkaufsflächenpotenziale von 4.700 qm allein für den Nahrungs- und Genussmittelbereich für den Stadtteil. Aktuell wird das Einzelhandelskonzept fortgeschrieben. Hierzu wurde eine Verkaufsflächenprognose (Dr. Acocella, 2008), mit der Zielsetzung, eine bezirksweise Selbstversorgung sicherstellen zu können, erstellt. Die Ergebnisse für den Prognosehorizont 2020 bestätigen die früheren Bedarfswerte im Wesentlichen. Allein für den Bereich Nahrungs- und Genussmittel werden demnach zwischen 3.700 und 4.300 qm zusätzlicher Verkaufsflächen auf der Ebene des Stadtbezirks benötigt, um weitere Kaufkraftabflüsse zu verhindern und eine annähernde Selbstversorgung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel zu gewährleisten. Da das Zentrum Kinderhaus auch die Funktion eines Stadtbezirkszentrums hat, ist es versorgungsstrukturell sinnvoll und deckungsgleich mit den städtischen und landesplanerischen Zielsetzungen, den größten Teil dieses Flächenpotenzials dort zu verorten.

Anlass der Planung ist daher der strukturelle Erneuerungs- und Erweiterungsbedarf für das bestehende Zentrum. Unter Berücksichtigung der prägenden Strukturen des bestehenden Zentrums, wird auch die Erweiterung durch eine dichte, mehrgeschossige Bebauung mit einer vielfältigen Nutzungsstruktur mit einem klaren Schwerpunkt zugunsten zusätzlicher Einzelhandelsflächenangebote geplant. Hierbei wird insbesondere der Nachweis einer zusammenhängenden Verkaufsfläche von bis zu 2.000 qm für einen Lebensmittelvollsortimenter- oder Verbrauchermarkt angestrebt.

Mit diesen Vorgaben wurde in den Jahren 2006/2007 ein Städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt. Der vom Rat der Stadt favorisierte Entwurf liegt dem Bebauungsplanentwurf in erweiterter Form zugrunde.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 515 erstreckt sich im Norden von der Kristiansandstraße bis zum Neuen Heidkamp / Erenkamp, die von der Westhoffstraße im Süden abzweigen. Im Osten bildet die vorhandene Bebauung des Zentrums Kinderhaus und im Westen die kleinteilige Bebauung und einer Gärtnerei mit Zufahrt von der Straße Langebusch die Grenzen.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen die folgenden Grundstücke:

Gemarkung Münster,

Flur 86, Flurstücke 16, 17, 37, 39, 105, 152, 153, 208, 209, 407, 408, 450, Teile des Flurstücks 446,

Flur 87, Flurstücke 179, 503, 504, 506, 621, 622, Teile des Flurstücks 740,

Flur 90, Teile des Flurstücks 1126,

Flur 91, Flurstücke 622, 691, Teile der Flurstücke 538, 549, 677, 679, 690,

Flur 95, Teile des Flurstücks 209.

Die Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 515 sind im Plan durch einen grauen Farbstreifen bezeichnet.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Münster stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche und als Gemischte Baufläche dar.

Durch die Bebauungsplanung werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes berührt. Mit der 31. Änderung des Flächennutzungsplans werden die Darstellungen im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB geändert und für das gesamte Plangebiet „Gemischte Baufläche“ dargestellt. Die mit der Festsetzung von Sondergebieten verbundene Abweichung von der Darstellung des Flächennutzungsplanes verletzt nicht das Entwicklungsgebot, da sie der Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes nicht widerspricht. Zur Feinsteuerung der Zentrumsentwicklung sollen mit der SO-Festsetzung nur einzelne Nutzungen aus dem Spektrum der mit der Flächennutzungsplandarstellung übereinstimmenden Nutzungen herausgegriffen werden.

3.2 Bestehendes Planungsrecht / sonstige Satzungen, Verordnungen

Für das Plangebiet besteht Planungsrecht verteilt auf insgesamt sieben Teilbereiche aus verschiedenen rechtskräftigen Bebauungsplänen. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich demnach Teile der folgenden rechtskräftigen Bebauungspläne:

- 106 Teilabschnitt VIII (Straßenverkehrsflächen der Westhoffstraße),
- 106 Teilabschnitt X (WA- Gebiete am Langebusch, öffentliche Grünflächen westlich der Westhoffstraße, Flächen für Ver- und Entsorgung am Langebusch 26, Straßenverkehrsflächen der Westhoff- und Kristiansandstraße und des Langebusch),
- 106 Teilabschnitt XIII (Straßenverkehrsflächen der Kristiansandstraße),
- 106 Teilabschnitt XVII (öffentliche Grünflächen zwischen Kristiansandstraße und Feldstiegenkamp),
- 106 Teilabschnitt XX (WA- Gebiete am Erlenkamp),
- 106 Teilabschnitt XXV (MI- Gebiete östlich der Westhoffstraße, Gemeinbedarfsflächen der evangelischen Kirchengemeinde, Straßenverkehrsflächen als Gehwegausläufer des Idenbrockplatzes) und
- 106 Teilabschnitt XXIX (Straßenverkehrsflächen der Westhoffstraße).

Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 515 treten die Teilbereiche der betroffenen Bebauungspläne, soweit sie von dem neuen Bebauungsplan überlagert werden, außer Kraft.

Der Bereich des Bebauungsplangebietes östlich der vorhandenen Trasse der Westhoffstraße liegt in der Zone III des Wasserschutzgebietes Kinderhaus („Wasserschutzgebietsverordnung Münster-Kinderhaus vom 5.6.1990“). Die Anforderungen der Wasserschutzgebietsverordnung sind einzuhalten. Die Abgrenzung ist im Plan nachrichtlich dargestellt, in den textlichen Festsetzungen wird ein entsprechender Hinweis gegeben.

Östlich der vorhandenen Westhoffstraße überlagert das Plangebiet außerdem den Geltungsbereich der städtischen Satzung über die „Gestaltung von Werbeanlagen im Hauptzentrum Kinderhaus“ vom 22.03.1985. Hier schafft der Bebauungsplan mit den Festsetzungen zu Werbeanlagen (TF 2.7) eine neue einheitliche Beurteilungsgrundlage für den gesamten Erweiterungsreich des Zentrums.

Der nordwestliche Teil des Plangebietes ragt in den Bereich der „Satzung der Stadt Münster über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Kinderhaus / Brüningheide vom 6.12.1989“. Es sind allerdings lediglich öffentliche Flächen (Verkehrs-, Grün- und Versorgungsflächen) betroffen.

4. Räumliche und strukturelle Situation

– Lage und visuelle Prägung –

Der Stadtteil Kinderhaus liegt ca. fünf Kilometer nördlich der Innenstadt Münsters. Die städtebauliche Entwicklung von Kinderhaus verlief sehr dynamisch. Der mit aktuell ca. 15.400 Einwohnern drittgrößte Stadtteil Münsters weist die unterschiedlichsten Siedlungsformen von den Kleinsiedlungen der Nachkriegszeit, der flächenhaften Bebauung der 1960er Jahre, über die hochverdichtete Großwohnsiedlung an der Brüningheide bis zu den durchgrünten Einfamilienhausgebieten der 1980er und 1990er Jahre auf. Das Stadtteilzentrum am Idenbrockplatz, mit seiner III- VI- geschossigen Bebauung und breitem Versorgungsangebot, wurde westlich angrenzend an den Grünzug des Kinderbaches 1984 fertiggestellt.

– Nutzungsstruktur im Plangebiet –

Innerhalb des Plangebietes befinden sich primär die weiträumigen Verkehrsanlagen der Westhoffstraße und der Kristiansandstraße mit ihren Kreuzungsbereichen sowie die Grünflächen westlich der Westhoffstraße.

Innerhalb der Grünfläche liegt der ehemalige Kotten „Schlüter“, der vom Verein „Mot-Treff-Kotten“, einem Verein von Motorradfreunden, genutzt wird. Der Standort wird für die Zentrumserweiterung überplant. Mit dem Verein wurde eine Ersatzlösung vereinbart. Für die Wertstoffannahmestelle soll ebenfalls ein Ersatzstandort in räumlicher Nähe geschaffen werden.

Westlich angrenzend befinden sich die separat erschlossene Trafo-Station der Stadtwerke und eine Wertstoffannahmestelle. Der Grünzug setzt sich entlang dem Langebusch nach Westen fort. Das Plangebiet umfasst zudem den östlichen Teil der I- geschossigen Wohnbebauung am Langebusch sowie dort befindliche Lagergebäude der südlich angrenzenden Gärtnerei und den nordöstlichen Teil der I- geschossigen Wohnbebauung am Erlenkamp. Auf der Ostseite grenzt das Plangebiet direkt an den Gebäudebestand des Zentrums an. Lediglich der südliche III- geschossige Gebäuderiegel sowie Teilflächen der evangelischen Kirchengemeinde werden ins Plangebiet einbezogen.

– Nutzungsstruktur im näheren Umfeld –

Die Kristiansandstraße im Norden, die Straße Am Burloh im Süden und der von Süd nach Nord verlaufende Kinderbach mit seinen Grünflächen mit integrierten Fußwegen im Osten bilden die Grenzen des bestehenden Zentrums. Es verfügt über Einzelhandels- und Dienstleistungsflächen mit ca. 4.400 qm Verkaufs- /Nutzfläche in den Erdgeschossen und ca. 380 Wohnungen in den Obergeschossen.

Im Süden und Westen schließen sich ein- und mehrgeschossige Wohnhäuser an. Eine Gärtnerei mit Zu- und Abfahrt von der Straße Langebusch grenzt westlich keilförmig an das Plangebiet. Im Norden sind ebenfalls mehrgeschossige Wohnhäuser, eine Grünanlage mit Kinderspielplatz, eine Kindertagesstätte sowie das Schulzentrum vorhanden.

5. Planungsziele

– Übergeordnete Ziele –

Unter Berücksichtigung der Funktion des Erweiterungsbereiches für das Stadtteilzentrum sowie seiner zentralen Lage im Stadtteil werden folgende übergeordnete Ziele mit der Planung verfolgt:

- Umsetzung der Ziele des Einzelhandelskonzepts
- Erhöhung der Versorgungsattraktivität über die Grenzen des Stadtteils hinaus und Stärkung der Funktion als Stadtbezirkszentrum
- Sicherung der Selbstversorgungsmöglichkeit für den Stadtteil
- Umsetzung einer multifunktionalen Nutzung aus Einzelhandel, Dienstleistung und Wohnen
- Der zentralen Lage entsprechend angemessene Bebauungsdichte
- Neuordnung der verkehrlichen Erschließung

– Konkrete Zielsetzungen –

Bildung eines großen zusammenhängenden Erweiterungsbereiches direkt anknüpfend an das bestehende Zentrum

- Ansiedlung von Einzelhandelsflächen mit verschiedenen Angebotstypen, u. a. für einen Lebensmittelvollsortimenter oder -verbrauchermarkt mit bis zu 2.000 qm Verkaufsfläche und
- Ergänzende, zentrentypische Dienstleistungsflächen und

- Wohnangebote in den Obergeschossen für Menschen unterschiedlichen Alters und unterschiedlicher Lebenssituation.
- Maßvolle mehrgeschossige - in Teilbereichen bis zu VI Geschossen - Bebauung
- Verlegung der Westhoffstraße nach Westen
- Ausbau der Westhoffstraße als zweispurige Straße mit mittigen Abbiegespuren
- Ausbau der Kreuzungsbereiche Am Burloh und Kristiansandstraße als Kreisverkehre
- Ausrichtung des Erweiterungsbereiches auf das bestehende Zentrum, Anbindung des öffentlichen Raumes an die Vorplätze zur Kristiansandstraße und Am Burloh
- Berücksichtigung einer Wegeverbindung zum Nebenzentrum am Sprickmannplatz

6. Inhalte des Bebauungsplans

6.1 Grundzüge der Planung

Um die genannten städtebaulichen Zielsetzungen umsetzen zu können, sind die Festsetzungen bezüglich

- der Art und des Maßes der baulichen Nutzung
- der überbaubaren Grundstücksflächen
- der Straßenverkehrsflächen
- der Regelungen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs

von übergeordneter Bedeutung. Sie stellen die Grundzüge der Planung dar.

6.2 Bauliche Nutzung und Baugestaltung

6.2.1 Nutzungsart(en), Nutzungsdichte

– Art der baulichen Nutzung –

Der Erweiterungsbereich soll durch die Verlegung der Westhoffstraße in westlicher Richtung gebildet werden. Die Planung sieht eine Überbauung des so entstandenen ca. 12.000 qm großen Areals mit zwei Bauabschnitten im Norden und im Süden, jeweils anknüpfend an die Fußgängerbereiche des Idenbrockplatzes vor. Beide Überbauungsbereiche werden als „Sondergebiet – Stadtteilzentrum“ (SO) festgesetzt.

Für den südlichen Bereich werden Teilflächen der evangelischen Kirchengemeinde in die Planung einbezogen. Dies ist aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, um einen wirtschaftlichen Flächenzuschnitt für die Erweiterung zu erhalten und eine bauliche Fassung des südwestlichen Fußgängerbereiches zu ermöglichen. Gleichzeitig hält die künftige Bebauung einen ausreichenden Abstand zur Bebauung der Kirche ein.

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung ist eine multifunktionale Nutzung aus Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie und Wohnungen vorgesehen, wobei die Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss und das Wohnangebot in den Obergeschossen deutlich überwiegen. Ergänzend zur Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss werden gezielt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmittel- Verbrauchermarktes mit bis zu 2.000 qm Verkaufsfläche geschaffen. Diese Vertriebsform ist durch eine große Sortimentsbreite und -tiefe sowie ergänzende Sortimente aus dem periodischen Bereich gekennzeichnet und deshalb

besonders geeignet, für eine hohe Attraktivität des Lebensmittelangebotes im Zentrum zu sorgen.

Die ausschließliche Zulassung von Einzelhandel und Gastronomie im Erdgeschossbereich erfolgt vorrangig, um das, mit der Verlegung der Westhoffstraße, gewonnene Flächenpotenzial zugunsten der Ansiedlung weiterer leistungsfähiger Nahversorgungsanbieter bereitzustellen. Der Lebensmittel- Verbrauchermarkt soll langfristig für eine hohe Kundenfrequenz im Zentrum sorgen und damit zu seiner Stärkung beitragen. Mit der Verkaufsflächengröße von bis zu 2.000 qm werden die aktuellen Entwicklungstendenzen im Einzelhandel aufgegriffen und bewusst ein großzügiger Entwicklungsspielraum berücksichtigt.

Der nördliche Bauabschnitt verfügt über eine Grundfläche von ca. 4.200 qm, der südliche umfasst ca. 2.000 qm. Abzüglich der Funktionsflächen für Treppenhäuser, Lager und Anlieferungsbereiche können - in Abhängigkeit von den Betreiberkonzepten - im Nordteil (SO 1) ca. 2.500 - 3.200 qm Verkaufsfläche und im Südteil (SO 2) ca. 1.000 - 1.300 qm Verkaufsfläche entstehen.

Mehrere Gutachten haben erhebliche Ansiedlungspotenziale für Kinderhaus ermittelt. Die GMA (Einzelhandelsstudie, 2001) empfahl die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes mit 4.100 qm Verkaufsfläche und zusätzlich 600 qm VK für die Bereiche Drogerie, Bekleidung etc. Auch die, im Zusammenhang mit der aktuellen Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes, erstellte Verkaufsflächenprognose (Dr. Acocella, 2008) kommt zu ähnlichen Ergebnissen. Unter Berücksichtigung der Zielsetzung einer bezirksweisen Selbstversorgung, ermittelt der Gutachter für den Prognosezeitraum bis 2020 einen zusätzlichen Flächenbedarf von ca. 3.700 bis ca. 4.300 qm Verkaufsfläche allein für den Nahrungs- und Genussmittelbereich im Stadtbezirk Nord.

Das mit der Planung ermöglichte zusätzliche Potenzial von bis zu 4.500 qm Verkaufsfläche ist daher, in Anbetracht

- der Größe des Stadtteils (ca. 15.400 Ew),
- der Versorgungsfunktion des Zentrums für den Stadtteil wie auch für den Stadtbezirk
- seiner Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches
- des bestätigten Bedarfes an zusätzlichen Verkaufsflächen
- der Übereinstimmung der Planung mit den Zielen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt und
- der Übereinstimmung mit den landesplanerischen Vorgaben gemäß § 24a LEPro

angemessen und strukturell verträglich.

Aufgrund der sehr konkreten Zielsetzungen für die künftige Nutzung des Erweiterungsbereiches, mit dem Vorrang für den Einzelhandel in den Erdgeschossen und dem Wohnen in den Obergeschossen, werden die Überbauungsbereiche als „Sondergebiet – Stadtteilzentrum“ (SO 1+2) festgesetzt. Vor allem auch um die, aus den genannten Gründen, favorisierte Vertriebsform des Lebensmittel- Verbrauchermarktes einschließlich Verkaufsflächengröße quantitativ wie qualitativ aktiv und stadtteilverträglich gezielt zu steuern. Grundsätzlich käme für die Zentrumserweiterung mit seinen großflächigen Versorgungseinrichtungen zwar auch die Festsetzung von Kerngebieten (MK) in Betracht. Zur Wahrung des Gebietscharakters müsste dann aber eine wesentlich größere Nutzungsbreite zugelassen werden, die hier jedoch nicht angestrebt wird. Eine Feinsteuerung zugunsten bestimmter Vertriebsformen und Ladengrößen wäre nicht so ohne weiteres möglich. Die potenziell mögliche Nutzung der gesamten Fläche des

Nordteils der Bebauung durch einen einzigen Marktbetreiber (ca. 3.500 qm Nutzfläche im EG) ginge zu Lasten der gewünschten Angebotsvielfalt.

Gleichwohl sind ergänzend zu den Betreibern großflächiger Läden weitere Versorgungsangebote durchaus erwünscht. Sie werden zusätzlich unter den zulässigen Nutzungen präzise und hinreichend bestimmt aufgeführt, ebenso, wie die Gastronomie, die typisch für zentrale Standorte ist. Mit ca. 100 Wohnungen in den Obergeschossen wird das Wohnen zum zweiten Schwerpunkt der Planung für die Zentrumserweiterung. Hier entstehen barrierefreie Wohneinheiten mit kürzesten Wegen zu allen Versorgungsangeboten des Stadtteilzentrums. Büros und Dienstleister runden das Angebot ab. Diese ausgeprägte Nutzungsmischung kennzeichnet die strukturell notwendige und nutzungsfokussierte Erweiterung des bestehenden Zentrums Kinderhaus. Mit ihr wird die spezifische Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Stadtteilzentrum begründet.

Für Teilflächen im direkten Anschluss an das bestehende Zentrum – III- geschossige Bebauung entlang dem südwestlichen Fußgängerbereich des Idenbrockplatzes werden, in Übereinstimmung mit der planungsrechtlichen Festsetzung für das vorhandene Zentrum, Mischgebiete (MI) festgesetzt.

Die westlich der neuen Westhoffstraße angrenzenden Wohngebiete werden – wie im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 106 - als Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Aufgrund der direkten Nachbarschaft zum Zentrumserweiterungsbereich wird hier künftig eine bis zu III- geschossige Bebauung zugelassen.

– Maß der baulichen Nutzung –

Mit den für die Baugebiete festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) werden die Obergrenzen der BauNVO eingehalten.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird in den Sondergebieten (SO 1+2) vor dem Hintergrund der maximal sechs zulässigen Vollgeschosse auf 1,4 festgesetzt. Damit wird die Umsetzung des städtebaulichen Entwurfes mit seiner großflächigen Erdgeschossüberbauung und der deutlich kleinteiliger strukturierten Bebauung in den Obergeschossen ermöglicht. Die Obergrenze für Mischgebiete gem. BauNVO wird nur geringfügig überschritten. Dies ist in Anbetracht der zentralen Lage im Stadtteil und der Vorprägung durch das bestehende Zentrum um den Idenbrockplatz, dessen Mischgebiete im rechtskräftigen Bebauungsplan mit einer GFZ von 1,1- 1,5 festgesetzt sind, verträglich.

Für die im Plangebiet beabsichtigten Läden und Geschosswohnungen ist es möglich, die notwendigen Stellplätze in direkter Nähe ebenerdig oder in einer Tiefgarage nachzuweisen. Die hierfür in Anspruch genommenen privaten Flächen, außerhalb des Baugrundstücks, können als Flächenanteil der Grundstücksfläche hinzugerechnet werden. Damit wird bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung eine Benachteiligung jener Grundstückseigentümer vermieden, bei denen Stellplatzfläche und Grundstücksfläche nicht direkt aneinander grenzen.

6.2.2 Bebaubare Flächen, Bauhöhe

– Überbaubare Grundstücksflächen –

Die überbaubaren Flächen werden durch Baulinien und Baugrenzen definiert. Grundlage der Festsetzung ist der favorisierte Entwurf des vorangegangenen Städtebaulichen Wettbewerbes. Er ist gekennzeichnet durch einen prägenden Wechsel von großflächiger I- geschossiger Bebauung mit 2 langgestreckten Obergeschossen und punktförmigen IV- VI- geschossigen Eckgebäuden. Durch diese differenzierte Gliederung wird eine abwechslungsreiche Bebauung erreicht, die für den Erweiterungsbereich die massive und monotone Wirkung einer einheitlich mehrgeschossigen Bebauung vermeidet.

Dafür, dass diese städtebaulichen Qualitäten erreicht werden, sind in erforderlichem Maße Bau-
linien festgesetzt. Sie sollen die städtebauliche und stadtgestalterische Absicht der Platz-
raumbildung östlich der Westhoffstraße umsetzen. Eine Unterbrechung der überbaubaren Flä-
chen zwischen dem Bestand und dem künftigen Bauvorhaben soll eine deutliche Zäsur von Alt
und Neu aufzeigen können.

Darüber hinaus werden durch die Baugrenzen zwar die differenzierten Bebauungsformen des
städtebaulichen Entwurfes aufgenommen, zugleich aber weiträumiger gefasst, um Spielräume
für die Gestaltung der künftigen Bebauung zu ermöglichen.

– Zahl der Vollgeschosse –

Die Gliederung der künftigen Bebauung anhand unterschiedlicher Geschosshöhen erfolgt auf
der Grundlage des favorisierten Wettbewerbsentwurfes.

Gestalterische Spielräume für die bauliche Umsetzung wurden in der Regel durch die Festset-
zung von Mindest- und Höchstgeschosshöhen, sowohl für die punktförmige, höhere Bebauung
als auch für die horizontal, niedrigere Bebauung berücksichtigt. Lediglich in den städtebaulich
hervorgehobenen Bereichen wurde die Geschosshöhe zwingend festgesetzt, um einen klar de-
finierten stadträumlichen Rahmen zu erhalten.

Im Westen und Südwesten sind einige freistehende, eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser
vorhanden. Ihr Bestand wird durch die entsprechenden Festsetzungen gesichert. Nur in den
zum Zentrum orientierten Bereichen wird eine höhere Geschosshöhe von bis zu drei Geschos-
sen vorgesehen. Damit sollen die öffentlichen Räume der künftigen Westhoffstraße und des
angrenzenden Bereiches der Einmündung des Langebuschs baulich stärker gefasst werden.

– Bauhöhen –

Die Festsetzungen der Gebäudehöhen in den Sondergebieten erfolgt in Abhängigkeit von der
Zahl der Vollgeschosse. Die Höhenangaben berücksichtigen Normalgeschosshöhen für die
Obergeschosse von ca. 3- 3,5 m und ein deutlich höheres Maß für die Erdgeschosse, entspre-
chend der angestrebten gewerblichen Nutzung, von ca. 5,5- 6,5 m.

Für die im westlichen Plangebiet befindlichen Wohnhäuser werden die Bauhöhen gemäß ihrem
Bestand, unter Berücksichtigung eines Spielraums für einen möglichen Sockel- oder Gesims-
bereich, festgesetzt.

6.2.3 Bauweise und Bauform

Mit der durchgehenden Festsetzung der geschlossenen Bauweise in den Sondergebieten soll
eine zusammenhängende Bebauung, wie sie im Bestand des heutigen Zentrums bereits vor-
handen ist, erreicht werden.

Bei den Einfamilienwohnhäusern entspricht eine offene Bauweise dem ortstypischen Wohnge-
bietscharakter. Die lockeren Wohnformen setzen mit ihrer geringeren Dichte einen Kontrast
zum vorherrschenden Zentrum und prägen so das nähere Umfeld.

6.2.4 Firstrichtung, Dachform

Die geplante Bebauung der Zentrumserweiterung soll, im Unterschied zur bestehenden Bebau-
ung des Zentrums, die steile Dächer aufweist, flache Dächer erhalten. Die Angabe der First-
richtung kann daher entfallen.

Die Einfamilienhäuser mit ihren steilen Satteldächern sind Teil einer Wohnsiedlung mit gleichen
Dachformen, die durch die Festsetzung von Neigungsdächern fortgeführt werden soll.

Im Mischgebiet wird entsprechend den Festsetzungen im bestehenden Bebauungsplan (106 Teilabschnitt XXV) Pultdach mit einer Dachneigung von 22° festgesetzt.

6.2.5 Material, Farbgebung

Mit der Festsetzung, die künftige Bebauung überwiegend in rotem Sichtmauerwerk auszuführen, soll das dominante Material des bestehenden Zentrums aufgegriffen werden und zum gestalterischen Zusammenhang von bestehendem Zentrum und Erweiterungsbereich beitragen. Andere Materialien sind als untergeordneter Teil der Außenwandflächen zur Gliederung der Bebauung zulässig.

6.2.6 Stellplätze, Nebenanlagen

Zwischen den beiden Sondergebietsflächen wird eine Stellplatzanlage mit ca. 130 Stellplätzen festgesetzt. Sie soll die erforderlichen Kundenstellplätze ebenerdig und in direkter Zuordnung zu den Einzelhandelsanbietern bereitstellen. Für die Wohnungen und Büros werden zusätzlich Stellplätze in einer Tiefgarage unter dem Sondergebiet (SO 1) berücksichtigt. Der nördliche Bauabschnitt ist von den Abmessungen größer als der südliche, so dass hier mehr Stellplätze unterzubringen sind. Außerdem lässt er sich besser erschließen, ohne den Kundenparkplatz in Anspruch nehmen zu müssen.

Die Standorte sind im Planbereich mit ihren Zu- und Abfahrten kenntlich gemacht. Weitere Parkplätze werden im öffentlichen Straßenraum entlang der Verkehrswege ausgewiesen.

6.2.7 Freiflächen, Begrünung

Um die Qualität des öffentlichen Raumes zu gewährleisten und die Freiflächen- und Gebäude-wahrnehmbarkeit weitgehend erlebbar zu gestalten, sind feste Grundstückseinfriedungen nur in begrenzter Höhe zulässig. Die zentrale Stellplatzanlage wird aus gestalterischen und klimatischen Gründen begrünt. Je angefangene 6 Stellplätze ist ein Laubbaum mit entsprechender Vegetationsfläche anzupflanzen.

Auf den straßenbegleitenden Baumbestand konnte im Bereich der Kristiansandstraße überwiegend Rücksicht genommen werden. Außerhalb der Nebenanlagen der verlegten Westhoffstraße wurde nur dort in den Baumbestand eingegriffen, wo es die sinnvolle Vernetzung zum vorhandenen Wegesystem erfordert. Die neu entstehenden Straßenräume werden durch Baumreihen gegliedert.

Die Dachflächen I-geschossiger Bauten sollen überwiegend begrünt werden, zur Verbesserung des Kleinklimas und attraktiveren Gestaltung des direkten Wohnumfeldes.

6.2.8 Werbeanlagen

Um das gestalterische, städtebauliche Konzept zu unterstützen, ist es erforderlich, auch die Regelungen zu Werbeanlagen treffen. Dies betrifft die Standorte und Größen sowie die Beschränkung der Zulässigkeit auf die Stätte der Leistung. Die Ausnahmeregelung soll Abweichungen in bestimmtem Umfang ermöglichen sofern sie gestalterisch verträglich sind.

6.3 Verkehrsflächen / Erschließung

Mit der Verlegung der Westhoffstraße soll gleichzeitig ein Rückbau von vier auf zwei Fahrspuren im Umfeld der geplanten Neubebauung umgesetzt werden. Hiervon betroffen sind auch die Straßenzüge der Brüningheide, zwischen Josef-Beckmann-Straße und Westhoffstraße, als auch im weiteren Verlauf die Kristiansandstraße bis ca. 15 m vor der Kreuzung mit der Von-Humboldt-Straße.

Aufgrund der neuen, versetzten Lage der nördlichen Einmündung ist die Errichtung eines Kreisverkehrs wirtschaftlicher als der Neubau und Betrieb einer lichtsignalgeregelten Kreuzung. 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.

Bereits die Machbarkeitsstudie (V/0172/2007) hat die städtebaulichen Aufwertungsmöglichkeiten, die in einer Umgestaltung von lichtsignalgeregelten Kreuzungen der Westhoffstraße mit den Straßen Am Burloh und der Brüningheide zu Kreisverkehrsplätzen liegen, aufgezeigt.

Anstelle der bislang verkehrstechnisch dominierenden Kreuzungs- und Straßenraumsituationen wird eine deutliche städtebauliche Aufwertung erzielt, die auch eine verbesserte Anbindung zwischen dem Zentrum Kinderhaus und der Bebauung der Brüningheide eröffnet.

Mit Errichtung des Kreisverkehrs an der bislang lichtsignalgeregelten Kreuzung Westhoffstraße / Am Burloh entfällt die bestehende Zuflussbegrenzung aus Richtung Süden auf die Straße Am Burloh, wodurch sich die Erreichbarkeit der Kundenparkplätze im Bestand und im Erweiterungsbereich deutlich verbessert.

– Planung Neue Westhoffstraße –

Die zu verlegende Westhoffstraße weist zwischen den Einmündungen Kristiansandstraße und Am Burloh jeweils mind. 2,50 m breite Gehwege, sowie 1,50 m breite Radwege auf, die im notwendigen Seitenabstand von 0,75 m zum geplanten 2 m breiten Längsparkstreifen verlaufen. Der Fahrbahnbereich bietet mit insgesamt 9 m Breite ausreichend Platz um neben den einspurigen Richtungsfahrbahnen auch notwendige Linksabbiegestreifen bzw. zusätzliche Flächen für Verkehrsgrün aufzunehmen.

Am Kreisverkehr wird der Fuß- und Radverkehr gegenüber dem Kraftfahrzeugverkehr bevorzugt über die Zu- und Ausfahrten geführt. Wie an den Querungsstellen der Kristiansandstraße und der neuen Westhoffstraße ist beabsichtigt, den Fußgängerverkehr mittels Fußgängerüberwegen sicher über die Fahrbahnen zu leiten.

Im Detail:

- Die Einmündung des Langebuschs knickt auf Höhe der Einzelhausbebauungen Langebusch 5 und 7 nach Norden ab, um rechtwinklig auf die neue Westhoffstraße zu münden. Im unmittelbaren südlichen Anschluss gewährleistet ein Fußgängerüberweg die direkte Anbindung des Langebuschs auf die gegenüberliegende Straßenseite, um entlang der geplanten südlichen Gebäudefront in den direkten Zentrumsbereich zu gelangen.
- Die beiden Haltestellen „Idenbrockplatz“ werden neu als Fahrbahnrandhaltestelle nördlich, bzw. gegenüber der Einmündung des Langebuschs angelegt. Beide Haltestellen ermöglichen die Vorbeifahrt von Lastzügen während der Haltevorgänge, so dass diesbezüglich Behinderungen des fließenden Verkehrs ausgeschlossen werden. Die Haltestellen befinden sich in zentraler Lage zwischen der Bebauung der Brüningheide und des eigentlichen Zentrums von Kinderhaus. Sie sind sowohl über den o. g. Fußgängerüberweg, als auch über die „Zebrastreifen“ des nördlichen Kreisverkehrs optimal angebunden.
- Die südlich gelegene Zufahrt zum Gartencenter erhält eine entsprechende Zu- und Abfahrtsmöglichkeit an heutiger Stelle. Die Straßenraumbreite der neuen Westhoffstraße eröffnet die Möglichkeit, eine Linksabbiegemöglichkeit aus südlicher Richtung vorzusehen. Die Ausfahrt ist grundsätzlich in beide Fahrtrichtungen möglich.

- Direkt gegenüber schließt sich die Zufahrt auf den Parkplatz der Zentrumserweiterung an, die aus nördlicher Richtung über eine separate Linksabbiegespur erschlossen wird.

Auf dem Parkplatz stehen ca. 130 Parkplätze zur Verfügung. Über die Zufahrt ist auch die gewerbliche Anlieferung für die vorgesehenen südlichen Einzelhandelsflächen vorgesehen. Die Ausfahrt ist hier in beide Richtungen vorgesehen, während die nördliche Parkplatzausfahrt durch ein Rechtsabbiegegebot nur die Zufahrt zum nördlichen Kreisverkehr ermöglicht. Durch eine Wendefahrt ist jedoch auch hier die Abfahrt in Richtung Süden gewährleistet.

- Nördlich der östlichen Haltestelle „Idenbrockplatz“ schließt sich die Zu- und Ausfahrt der geplanten Tiefgarage mit ca. 86 Stellplätzen unter der Neubebauung an, die vorrangig Anwohnern und Angestellten dienen soll. Die Zufahrt aus Richtung Süden und die Ausfahrt in Richtung Norden sind unabhängig vom Betriebszustand der Haltestelle möglich.

– Einmündungen Am Burloh und Westhoffstraße im weiteren Verlauf –

In der Straße Am Burloh erstreckt sich auf einer Länge von ca. 50 m der zweispurige Rückbau-bereich mit einer Fahrbahnbreite zwischen 7,50 m und 8,00 m zwischen den beidseitig vorge-sehenen Längsparkmöglichkeiten am Fahrbahnrand. Er weist künftig, ebenso wie der weitere Verlauf der Westhoffstraße, einen südlichen Parkstandstreifen am Fahrbahnrand unmittelbar hinter dem Kreisverkehr auf, der durch die regelmäßige Anordnung von Baumstandorten die ortstypische Gestaltung der Straßenräume fortführt.

Auch die bereits zweispurig ausgebaute südliche Westhoffstraße wird analog zu ihrer charakte-ristischen Gestaltung zum neuen Kreisverkehr weitergeführt. Die Fahrbahnbreite beträgt bis zur Aufweitung zum Kreisverkehr mindestens 6,50 m. Die aus dem Rückbau resultierende notwen-dige Verziehung beginnt aus südlicher Richtung 20 m vor der Einmündung zur Straße „Neuer Heidkamp“ und bedingt, durch das Abrücken der Fahrbahn, die Anpassung der Einmündung ins Wohngebiet „Erenkamp“.

– Planung Kristiansandstraße bis zur Von-Humboldt-Straße –

Im Anschluss an die bestehenden nördlichen Nebenanlagen der Kristiansandstraße wird die Straßenraumaufteilung der Brüningheide ab der Einmündung der Josef-Beckmann-Straße in südöstlicher Richtung zurückgebaut.

Die sich daran anschließenden Nebenanlagen weisen generell einen 2 m breiten und mit Baumstandorten ausgestalteten Längsparkstreifen auf, an dem sich im Abstand von 0,75 m der 1,50 m breite Radweg anschließt. Gehwegflächen von mindestens 2,50 m Breite stellen das Bindeglied zur angrenzenden Neubebauung, bzw. zu den halböffentlichen Nebenanlagen dar.

Östlich des nördlichen Kreisverkehrs schließen sich die Zu- und Ausfahrtsbereiche der gewerb-lichen Anlieferung der neu zu errichtenden Einzelhandelsflächen an.

Die bestehende Fußgängerquerung zum „Feldstiegenkamp“ wird mit Hilfe eines Zebrastreifens mit Mittelinsel direkt in Richtung Idenbrockplatz geführt.

Hierzu werden die notwendigen Halte- und Wartepositionen des ÖPNV angepasst, einerseits durch Verschiebung um ca. 20 m in östlicher Richtung, andererseits durch Verlagerung auf die südliche Seite, zwischen der o. g. Querung und der Von-Humboldt-Straße.

Ergänzend bedarf es Anpassungsarbeiten an der lichtsignalgeregelten Kreuzung der Von-Humboldt-Straße.

– Verkehrsuntersuchung 2008 –

Die Auswirkungen der Umplanung wurden durch eine Analyse der Ist- Situation und eine Prognose für den Zeithorizont 2020 überprüft.

Analyse der Ist- Situation

Die Kristiansandstraße wird im Abschnitt zwischen der Westhoffstraße und der Greverer Straße von ca. 4.800 Kfz/24h belastet. Aus dem Bereich Brüningheide kommen täglich ca. 7.800 Kfz/24h und belasten die Kristiansandstraße bis zur Einmündung Westhoffstraße. Über die Straße Am Burloh werden aktuell ca. 6.500 Kfz/24h abgewickelt. Die Querschnittsbelastungen der Westhoffstraße liegen im Abschnitt zwischen Kristiansandstraße und Wilkinghege bei 8.200 Kfz/24h bzw. 8.500 Kfz/24h. Im weiteren Verlauf der Westhoffstraße bis zur Greverer Straße steigen die Querschnittsbelastungen auf bis zu 10.600 Kfz/24h an. Im Zuge der Wilkinghege liegen die Querschnittswerte bei 12.500 Kfz/24h.

Prognose 2020

Für die Prognose 2020 werden die Rahmenbedingungen des FNP, sowie die geplanten Maßnahmen für die Erweiterung des Zentrums Kinderhaus, bei den Simulationsberechnungen berücksichtigt.

Dies sind im Wesentlichen:

- Die Einrichtung von Kreisverkehren für die Knotenpunkte Westhoffstraße / Kristiansandstraße und Am Burloh / Westhoffstraße.
- Ein zusätzliches Stellplatzangebot von ca. 130 Stellplätzen und ca. 100 Anwohnerstellplätzen, die an die Westhoffstraße angebunden werden.
- Der Bau der Entlastungsstraße Nord.

Die geplante Zentrumserweiterung in Kinderhaus wird zusätzlich ca. 800 Kfz-Fahrten/ Tag im Quell- und Zielverkehr auslösen. Diese zusätzlichen Kfz-Verkehre wirken sich nur geringfügig auf das Gesamtverkehrsaufkommen und dessen Verteilung im Stadtteil Kinderhaus aus.

Mit der Realisierung der Kreisverkehre verlagern sich die Durchgangsverkehre, kommend von der Steinfurter Straße / Wilkinghege in Richtung Zentrum Nord / Bröderichweg, auf die Straße Am Burloh. Die südliche Westhoffstraße wird deutlich entlastet, während die westliche Westhoffstraße ebenso wie die Straße Am Burloh eine Zunahme der Verkehre erfahren.

Trotz der Entlastungsstraße Nord werden die Verkehrsbelastungen im Zuge der Straße Am Burloh langfristig von 6.500 Kfz/24h auf ca. 7.500 Kfz/24h ansteigen. Die Verkehrsbelastungen im Zuge der Westhoffstraße, der Wilkinghege und der Greverer Straße nehmen um ca. 4.600 Kfz/24h ab und liegen bei 6.000 Kfz/24h. Im Zuge der Wilkinghege werden vergleichbare Belastungsabnahmen prognostiziert.

Die künftig zu bewältigenden Verkehrsmengen sind sowohl von Kreisverkehren, als auch von den zweispurig ausgebauten Straßen problemlos zu bewältigen. Dies gilt auch unter Berücksichtigung der in den Kreiszufahrten bevorrechtigten querenden Fußgänger und Radfahrer im Zuge von Zebrastreifen.

6.4 Ver- und Entsorgung / Technische Infrastruktur

Der Regenwasserkanal von Schacht R 04160 000.000 bis Schacht R 04045 001.00 ist ein verrohrtes Nebengewässer des Kinderbaches, Gewässer Nr. 3328000.22. Das Gewässer wird im nördlichen Abschnitt innerhalb des Plangebietes nach Osten verlegt, um die geplante Be-

bauung realisieren zu können. Nach Auskunft der Unteren Wasserbehörde ist hierfür kein Planfeststellungsverfahren gem. § 31 Wasserhaushaltsgesetz erforderlich.

Die geplanten Gebäude, der geplante Parkplatz und die neuen Verkehrsflächen können an die vorhandene bzw. verlegte Kanalisation angeschlossen werden.

Die geplante Geländehöhe muss so ausgerichtet werden, dass bei einem Niederschlagsereignis mit einer Jährlichkeit von $n = 0,1$ die Wasserspiegellage nicht aus dem Kanalnetz austritt.

Im Bereich der geplanten Zentrumserweiterung befinden sich u. a. Versorgungsleitungen (Gas-, Wasser- und Stromversorgung) der Stadtwerke Münster Netzgesellschaft mbH. Diese Leitungen müssen zum Teil im Zuge der Gesamtbaumaßnahme außer Betrieb und wieder neu verlegt werden. Hierfür werden Sicherheitsstreifen ausgewiesen, die von Bebauung und tief wurzelnden Bepflanzungen freizuhalten sind. Die Breite des Sicherheitsstreifens richtet sich nach dem Mindestmaß für den erforderlichen Arbeitsraum, den vorhandenen Rohrdurchmessern und den Abständen der Kanäle und Gewässer. Die neuen Trassen sind im erforderlichen Umfang im Bebauungsplan berücksichtigt.

Des Weiteren befinden sich eine Gasdruckregelstation sowie ein Schalt haus für die Stromversorgung innerhalb des Gebäudes Langebusch Nr. 26. Der Standort wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Versorgungsfläche festgesetzt.

Zur Sicherung der Stromversorgung werden zwei weitere Standorte für Trafo- Stationen festgesetzt. Die Standorte werden durch die Ausweisung mittels Symbol grob festgelegt. Ihre genaue Lage bleibt der Ausbauplanung vorbehalten

Mit der ÖPNV- Anbindung sind die Angebote für den gehobenen Bedarf der Münsteraner Innenstadt gut zu erreichen.

Der Stadtteil Kinderhaus ist zurzeit durch die Buslinien 6, 8, 15 und 16 ausreichend in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden, mit denen die Innenstadt gut zu erreichen ist. Im und in der näheren Umgebung des Plangebietes sind Haltestellen an der Westhoffstraße, Kristiansandstraße und Am Burloh vorhanden.

6.5 Gemeinbedarf / Soziale Infrastruktur

Durch eine nach der Offenlegung des Planentwurfes erfolgte Verlegung der Plangebietsgrenze nach Westen entfällt die ursprünglich im Übergangsbereich zwischen den vorhandenen Kirchenbauten und dem Erweiterungsbereich festgesetzte Gemeinbedarfsfläche.

Das gültige Planungsrecht (Bebauungsplan Nr. 106 XXV) weist hier eine Gemeinbedarfsfläche für eine maximal III-geschossige Bebauung aus. Auf dieser Grundlage kann die Kirchengemeinde flexibel über mögliche Erweiterungsbauten auf ihrem Grundstück entscheiden.

6.6 Grünflächen / Begrünung

6.6.1 Öffentliche Grünflächen

Die Freiflächen nördlich der Kristiansandstraße und westlich der Westhoffstraße werden als **öffentliche Grünflächen** gesichert. Letztere ist Teil des Grünzuges entlang dem Langebusch, der sich von Westen her bis zum Zentrum erstreckt und über eine separate Wegeführung verfügt.

6.6.2 Anpflanz- und Erhaltungsgebote

Entlang der Westhoffstraße ist auf beiden Seiten die Anpflanzung von straßenbegleitenden Bäumen vorgesehen, um den Straßenverlauf zu betonen.

Auf der Parkplatzanlage zwischen den beiden Einzelhandelssortimentern - östlich der Westhoffstraße - ist je angefangene sechs Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen um die Fläche aufzuwerten. Zur Abgrenzung und Ergänzung bestehender Baumreihen sind weitere Anpflanzungen vorgesehen.

6.6.3 Ausgleichsflächen

Da die Zentrumserweiterung weitgehend auf derzeit versiegelten Bau- und Verkehrsflächen erfolgen soll, führt die Realisierung der Planung nur zu einer zusätzlichen Versiegelung von 6,8%. Da der Neuversiegelungsanstieg ausschließlich durch die Bebauung verursacht wird, wird der Ausgleich auch nur den Eingriffen durch die Bebauung zugeordnet.

Mangels Flächenverfügbarkeit im Plangebiet, werden die Ausgleichsflächen aus dem städtischen Pool auf Grundstücken in der Gemarkung Hiltrup, Flur 15, Flurstück 694 (6.944 qm) und in der Gemarkung Nienberge, Flur 15, Flurstück 68 (1.744 qm) nachgewiesen.

6.7 Immissionsschutz

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)

berücksichtigt.

Zugrunde gelegt wurde eine Nutzungszeit von 6:00 – 22:00 Uhr (Tag). Die Beschränkung auf den Tageszeitraum trägt sowohl den betrieblichen Belangen des Handels und der Dienstleister als auch der Sicherung der Wohnruhe Rechnung.

Die Berechnung gemäß **Verkehrslärmschutzverordnung** ergab, dass die geplante Verlegung der Westhoffstraße an den Gebäuden Langebusch 26, 3, 5, 7, am Erenkamp 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 in Form von verbesserten Fenstern, schallgedämmten Lüftungen und Entschädigungen für die betroffenen Außenwohnbereiche erforderlich ist.

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 Kälteaggregate der LKWs. Insofern schätzt der Gutachter die tatsächliche Lärmbelastung realistisch um ca. 2-4 dBA niedriger ein, als sie berechnet wurde.

Als maßgebliche Emittenten sind daher die Parkplätze und die Anlieferverkehre mit den Ladevorgängen zu berücksichtigen. Die Verträglichkeit mit der vorhandenen und geplanten Wohnbebauung ist bei einer Einhausung der geplanten Lieferzone des Discounters und einer Beschränkung der Lieferzeiten der Läden auf die Tageszeit (6.00- 22.00 Uhr) gegeben.

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.

Beim **Verkehrslärm** kommt es 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

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 vorliegenden 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 bzw. nur zum Teil 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. Dies wäre aus stadtgestalterischen Gründen nicht vertretbar.

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.

Angesichts 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 spricht 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.

Luftschadstoffe

Überschreitungen der Grenzwerte für Schadstoffe in der Luft nach der 22. Bundes-Immissionsschutzverordnung treten in Münster erfahrungsgemäß nur in engen vielbefahrenen Straßenschluchten auf. Eine beidseitig geschlossene Straßenrandbebauung, liegt im B-Plangebiet nicht vor. Nach Erkenntnissen aus dem Aktionsprogramm Umwelt – Gesundheit – Verkehr des Ministeriums für Umwelt, Natur, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW können für Innerortsbereiche bei ca. 16.000 Kfz/Tag bzw. einer Schwerverkehrsquerschnittsbelastung von 1.800 Lkw/Tag bei guter Durchlüftung des Straßenraums Grenzwertüberschreitungen nicht ausgeschlossen werden.

Die künftigen 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. Aufgrund dieser vergleichsweise geringen Verkehrsbelastung ist ein Erreichen bzw. Überschreiten der Grenzwerte nicht zu erwarten.

6.8 Altlasten / Altstandorte / Kampfmittel

Im Plangebiet sind laut Altlastenkataster nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlastenverdachtsflächen vorhanden, die einer Kennzeichnungspflicht unterliegen.

Auf der Grundlage der vorliegenden Unterlagen ergeben sich für den Planbereich keine Erkenntnisse auf mögliche Kampfmittelbelastungen bzw. Kriegsbeeinflussungen aus den Zweiten Weltkrieg.

Die Durchführung aller Boden eingreifenden Bauarbeiten sollte aber mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann.

6.9 Denkmalschutz / Archäologie

– Bodendenkmale –

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NW. Bei Bodeneingriffen in einer über Jahrhunderte hinweg besiedelten Kulturlandschaft können jedoch jederzeit archäologische Funde und Befunde auftreten sowie Bodendenkmale entdeckt werden.

Gem. § 15 DSchG ist die Entdeckung eines Bodendenkmals unverzüglich der Stadt Münster / Städtischen Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband Westfalen- Lippe, LWL- Archäologie für Westfalen, Münster anzuzeigen. Die Fundstelle ist nach § 16 DSchG unverändert zu erhalten. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

– Baudenkmale –

Baudenkmalpflegerische Belange sind von der Planung nicht berührt.

7. Flächenbilanz

Flächen	Größe in Hektar	Prozent
Gesamtes Plangebiet	4,90	100,0
Öffentliche Verkehrsfläche	2,40	49,0
Öffentliche Grünfläche	0,32	6,5
Versorgungsfläche	0,09	1,8
WA	0,82	16,7
MI	0,15	3,1
SO	1,12	22,9

Tabelle 1: Flächenbilanz

8. Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB

8.1 Rahmen der Umweltprüfung

Der vorliegende Umweltbericht ist auf Basis einer Umweltprüfung gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a des Baugesetzbuches erstellt worden. Die Ergebnisse resultieren aus vorhandenen und erhobenen Daten und Fachplanungen wie dem Umweltkataster und der lärmtechnischen Untersuchung.

8.2 Kurzdarstellung der Planung

Die Grenzen des neu aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 515 erstrecken sich über das Planungsrecht von insgesamt sieben Teilbereichen rechtskräftiger Bebauungspläne. Diese werden mit in Kraft treten des neuen Planungsrechtes aufgehoben. Mit dem Bebauungsplan Nr. 515 ist eine multifunktionale Nutzung aus Einzelhandel, Dienstleistung und Wohnen geplant. Es werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Lebensmitteleinzelhandel in Form eines Vollsortimenters oder eines Verbrauchermarktes mit bis zu 2.000 qm und weitere Discountmärkte geschaffen. Die Westhoffstraße wird nach Westen verlegt und auf zwei Spuren (bisher vier) reduziert. Die bisher lichtsignalgesteuerten Knotenpunkte im Norden und Süden werden als Kreisverkehre ausgebildet.

8.3 Fachgesetzliche Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes

Von den im § 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB genannten Umweltschutzziele in Fachgesetzen und -plänen sind für die Aufstellung des Bebauungsplans neben den Vorschriften des Baugesetzbuches im wesentlichen folgende relevant und zu berücksichtigen:

- Bundesimmissionsschutzgesetz und seine Verordnungen: Berücksichtigung der Lärmimmissionssituation, s. Punkt 8.4.1.
- Bundesnaturschutzgesetz: Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung (s. Punkt 8.4.2).

Die Art und Weise, wie die mit den Fachgesetzen verbundenen Ziele im Rahmen des Verfahrens berücksichtigt werden, wird jeweils bei den einzelnen Schutzgütern dargelegt.

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

Im Norden des Bebauungsplangebietes befindet sich eine im Rahmen der Stadtbiotopkartierung als schutzwürdig eingestufte Fläche. Diese wird im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Näheres dazu s. Punkt 8.4.2.

8.4 Umweltbeschreibung / Umweltbewertung und Wirkungsprognose

8.4.1 Menschen

Das Bebauungsplangebiet wird im Ist-Zustand im Wesentlichen durch die bestehenden Verkehrswege, insbesondere die 4-spurige Westhoffstraße sowie die Straße Am Burloh und die Kristiansandstraße geprägt. Im vorliegenden Einwirkungsbereich der geplanten Straße (verlegte Westhoffstraße) handelt es sich bei der vorhandenen und geplanten Bebauung vorwiegend um allgemeine Wohngebiete (WA). Die Fläche südwestlich des Knotenpunktes Westhoffstraße / Kristiansandstraße ist als reines Wohngebiet festgesetzt. Südlich des reinen Wohngebietes ist ein Gartenbaubetrieb ansässig, der in keinem Bebauungsplan liegt. Diese Fläche ist lärmtechnisch als Außenbereich einzustufen. Das Plangebiet östlich der verlegten Westhoffstraße wird als Sondergebiet festgesetzt. Die östlich anschließende Bebauung liegt in Mischgebieten und auf Flächen für den Gemeinbedarf (Kirche und Bürgerhaus).

Immissionsschutz

Im Folgenden werden die wichtigsten Ergebnisse der lärmtechnischen Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 515 zur Erweiterung des Zentrums Kinderhaus zusammengefasst. Weitere Informationen können dem Gutachten entnommen werden.

Verkehrslärm

Die Berechnung des Verkehrslärms gemäß der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) hat zum Ergebnis, dass an acht Gebäuden die Grenzwerte überschritten werden. Da die betroffenen Gebäude einzeln gelegen sind, wäre aktiver Lärmschutz nur mit hohem Kostenaufwand möglich. Aus diesem Grund wurde der passive Lärmschutz an den anspruchsberechtigten Gebäuden nach der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung (24. BImSchV) geprüft mit dem Ergebnis, dass für sieben Gebäude bzw. 11 Gebäudeseiten und zwei Außenwohnbereiche passiver Lärmschutz bzw. Entschädigungen erforderlich sein werden. Zu diesem Zweck sind entsprechende vertragliche Regelungen erforderlich.

Gewerbelärm

Der geplante Lebensmittelmarkt, die Drogerie und der Discounter mit einem gemeinsam genutzten Parkplatz sind nach der TA Lärm zu berücksichtigen. Weitere Anlagen im Sinne der TA Lärm, die maßgebliche Emissionen verursachen können, sind nicht geplant. Südlich des Plangebietes ist ein Lebensmittelmarkt mit Parkplatz vorhanden. Dieser Parkplatz wird auch von Kunden des am südlichen Rand des Parkplatzes ansässigen Discounters genutzt. Westlich der Westhoffstraße befindet sich eine Gärtnerei an der Straße Langebusch. Andere Betriebe bzw.

Emittenten, die zu berücksichtigende Geräusche verursachen, wurden in der Örtlichkeit nicht festgestellt.

Der geplante nördliche Gebäudekomplex soll eine Tiefgarage mit ca. 85 Stellplätzen erhalten, die von der verlegten Westhoffstraße über eine Rampe angefahren und verlassen werden.

Im Bebauungsplanverfahren sind als maßgebliche Emittenten die Parkplätze und die Anlieferverkehre mit den Ladevorgängen zu berücksichtigen.

In Zusammenfassung der Berechnungsergebnisse sind folgende Maßnahmen zur Einhaltung des erforderlichen Lärmschutzes umzusetzen:

- Einhausung der geplanten Lieferzone des Discounters
- Beschränkung der Lieferzeiten der geplanten Märkte auf die Tageszeit (6.00-22.00 Uhr)
- Beschränkung der Lieferzeiten des vorhandenen Lebensmittelmarktes auf die Tageszeit

Unter diesen Voraussetzungen ist gemäß den Ergebnissen des Schallgutachtens eine Verträglichkeit mit der vorhandenen und geplanten Wohnbebauung gegeben.

Lärmimmissionen an der geplanten Wohnbebauung

Im Rahmen des Schallgutachtens wurde geprüft, ob die Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1, an der geplanten Wohnbebauung eingehalten oder überschritten werden und welche Schutzmaßnahmen nach DIN 4109 (Lärmpegelbereiche) erforderlich sind. Als wesentliche Emittenten sind der Verkehrs- und Gewerbelärm zu berücksichtigen. Für das Plangebiet wurden die vorhandenen und geplanten Straßen (mit Prognosebelastung) sowie die vorhandenen und geplanten Lebensmittelvollsortimenter, Drogeriemarkt und Discounter inklusive der Parkplätze und Anlieferungen zur Tageszeit berücksichtigt.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass es durch Gewerbe- und Verkehrslärm zu deutlichen Überschreitungen der Orientierungswerte an bestimmten Immissionspunkten kommt. Da aktiver Lärmschutz aus städtebaulicher Sicht und wegen der hohen Kosten nicht weiterverfolgt wird, werden im Bebauungsplan für den passiven Schallschutz Lärmpegelbereiche (bis zum Lärmpegelbereich V) sowie für bestimmte Räume schallgedämmte Lüftungen festgesetzt.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass zur Vermeidung erheblicher Umweltauswirkungen der Planung für den Menschen Maßnahmen zum Schutz vor Lärmimmissionen im Bebauungsplan festzusetzen bzw. vertraglich zu regeln sind.

Luftschadstoffe

Hinsichtlich der maßgeblichen verkehrsbedingten Luftschadstoffe (Stickstoffdioxid, Feinstaub) ist generell im Stadtteil Kinderhaus wie im gesamten Stadtgebiet Münsters von einer siedlungsraumtypischen Hintergrundbelastung auszugehen. Entlang der Verkehrswege ist von erhöhten Werten der Luftschadstoffe auszugehen, es liegen jedoch keine Hinweise für eine Überschreitung von Grenzwerten vor. Durch die Neuplanung ist keine relevante Erhöhung der Luftschadstoffsituation zu erwarten.

8.4.2 Pflanzen und Tiere / Biologische Vielfalt

Das Bebauungsplangebiet ist bereits im Ist-Zustand überwiegend versiegelt und bebaut und unterliegt einer intensiven Nutzung. Unter diesen Voraussetzungen sind als Lebensraum für Pflanzen und Tiere am ehesten die vorhandenen Grünflächen geeignet. Die Biotopfunktion dieser Flächen ist jedoch durch die Lage an der Westhoff- bzw. Kristiansandstraße sowie innerhalb der bebauten Bereiche von Kinderhaus stark eingeschränkt. Die nördlich gelegene öffentliche

Grünfläche ist Teil einer waldähnlichen Gehölz- und Gebüschfläche, die sich außerhalb der Bebauungsplangrenzen noch weiter nach Norden erstreckt und in der Stadtbiotopkartierung als erhaltenswert eingestuft ist. Von dieser Fläche wird lediglich ein geringfügiger Teil von dem geplanten Kreisverkehr in Anspruch genommen.

Aufgrund der bestehenden intensiven Nutzung und Versiegelung ist ein relevantes Vorkommen von streng geschützten Tier- und Pflanzenarten bzw. deren Betroffenheit durch die Planung nicht zu erwarten.

Eingriffsbilanzierung

Im Zuge der Eingriffsbilanzierung wurde die Bestandsbewertung auf der Grundlage der für die einzelnen Teilflächen getroffenen Festsetzungen aus den jeweils zutreffenden und rechtskräftigen Bebauungsplänen ermittelt. Somit wurde im Rahmen der Eingriffsbilanzierung ausschließlich das bestehende bzw. vorgesehene Planungsrecht für die ökologische Wertermittlung des Planungsraumes zu Grunde gelegt.

Eine vergleichende Bewertung der ökologischen Bestandssituation des Planungsraumes mit dem aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 515 führt zu einer weiteren ökologischen Verschlechterung des Bewertungsraumes und zu einem Defizit an Werteeinheiten von 14.731 Werteeinheiten.

Auf Grund einer weitgehenden Inanspruchnahme der derzeitigen öffentlichen und privaten Grünflächen für Bau- und Straßenflächen steigt der rechnerisch ermittelte Versiegelungsgrad mit Realisierung der Planung von derzeit 67,81 % auf 74,58 % an. Dies entspricht einer zusätzlichen Neuversiegelung von ca. 6,8 %. Die zusätzliche Versiegelung von bisher openporigen und versickerungsfähigen Bodenflächen als auch die mit der Überbauung der öffentlichen und privaten Grünflächen einhergehenden Verluste von vorhandenen Grün- und Biotopstrukturen stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Eine Kompensation des Eingriffes innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 515 ist auf Grund der räumlichen Gegebenheiten, der Nutzungsintensität und der planerischen Vorgaben nicht möglich.

Da das ermittelte Defizit von 14.731 Werteeinheiten nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplan Nr. 515 kompensiert werden kann, erfolgt der erforderliche Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft außerhalb des Geltungsbereiches auf zwei städtischen Grundstücken in der Gemarkung Hilstrup, Flur 35, Nr. 694 (Teilfläche 6.944 m²) und der Gemarkung Nienberge, Flur 15, Nr. 68 (Teilfläche 1.744 m²). Beide Flächen sind Bestandteil des städtischen Ausgleichsflächenpools (Nr. 1824 und Nr. 3211) und geeignet den ermittelten Eingriff vollständig zu kompensieren. Die derzeit intensiv genutzten Grünlandflächen werden mit typischen Biotopstrukturen der Münsterländischen Parklandschaft (Einzelbäumen, Baumgruppen, Hecken und Feldgehölzen) angereichert und in extensive Grünlandflächen überführt. Eine landwirtschaftliche Folgenutzung der Flächen als extensive Mähwiese oder Weidefläche wird angestrebt. Beide Teilflächen sind Bestandteil von größeren Sammelausgleichsflächen im Stadtgebiet. Die Lage und Abgrenzung der beiden Ausgleichsflächen Nr. 1824 und Nr. 3211 ist dem beiliegenden Lageplan zu entnehmen.

8.4.3 Boden / Altlasten

Aufgrund der bestehenden Bebauung und Versiegelung des Bebauungsplangebietes sind die natürlichen Böden kaum noch vorhanden. Mit der Neuplanung ist ein höherer Versiegelungsgrad als bisher planungsrechtlich zulässig verbunden (zur Kompensation s. Punkt 8.4.2). Die Planung steht jedoch grundsätzlich der Bodenschutzklausel des Baugesetzbuches aufgrund der geplanten Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung nicht entgegen.

Im Bereich des nicht mehr genutzten Gärtnereigeländes befindet sich eine stillgelegte Heizölbehälteranlage. Die Umweltbehörde veranlasst kurzfristig Untersuchungen zur Gefährdungsab-

schätzung im Betriebsbereich. Die Ergebnisse werden in der Fortschreibung des Umweltberichtes und ggf. in Form einer Kennzeichnung im Bebauungsplan berücksichtigt.

8.4.4 Wasser

Der Bereich des Bebauungsplangebietes östlich der vorhandenen Trasse der Westhoffstraße liegt im Wasserschutzgebiet Kinderhaus, Zone 3. Die Anforderungen der Wasserschutzgebietsverordnung sind einzuhalten.

Durch das Bebauungsplangebiet verläuft ein namenloser Wasserlauf (Nr. 3328.000.22, Zulauf zum Kinderbach), der im Bereich des Hauptzentrums verrohrt ist. Westlich der Straße Langebusch verläuft dieses Gewässer als offenes, aber naturfernes Gerinne. Eine Aufhebung der Verrohrung ist aufgrund der Neuplanung als Stellplatzfläche nicht vorgesehen, so dass diesbezüglich keine Umweltentlastung zu erwarten ist.

8.4.5 Klima / Luft

Das Bebauungsplangebiet ist bereits im Ist-Zustand durch Bebauung und Versiegelung gekennzeichnet. Derartige, im Zusammenhang bebaute Flächen sind in der Regel durch ein höheres Temperaturniveau als das unbebaute Umland gekennzeichnet. Diese Situation wird durch die Neuplanung mit dem höheren Versiegelungsgrad verfestigt (zur Kompensation der Versiegelung s. Punkt 8.4.2). Die vorgesehene Bepflanzung der verlegten Westhoffstraße mit Straßenbäumen ist als Maßnahme zugunsten eines positiven Mikroklimas durch Schattenwurf etc. geeignet.

Durch die Ausrichtung des nördlichen Gebäudekomplexes nach Süden ist grundsätzlich passive Solarenergienutzung möglich.

Hinsichtlich der Luftqualität s. Punkt 8.4.1.

8.4.6 Landschaft / Ortsbild

Das Siedlungsbild im Bebauungsplangebiet wird im Ist-Zustand durch die vierspurige Westhoffstraße und die angrenzende Bebauung des Zentrums Kinderhaus sowie die umgebende Hochhausbebauung geprägt. Das bestehende Zentrum ist durch eine für den Stadtteil Kinderhaus gemäßigte Höhenentwicklung mit ein (Bürgerhaus) bis drei Geschossen sowie drei bis maximal sechs Geschossen der zusammenhängenden Gebäudekomplexe gekennzeichnet.

Außerhalb des Bebauungsplangebietes befindet sich Wohnbebauung mit vier bis sechs Stockwerken nördlich der Kristiansandstraße sowie Hochhausbebauung mit maximal 8 bis 10 Geschossen westlich der vorhandenen Westhoffstraße.

Mit der Planung werden die Gebäudehöhen des vorhandenen Zentrums teilweise aufgegriffen mit zwei- bis dreigeschossiger sowie vier- bis fünfgeschossiger Bebauung. In den Eckbereichen des nördlichen Gebäudekomplexes werden die bisherigen Maximalhöhen des Zentrums durch die dortige bis zu sechsgeschossige Bebauung erreicht. Mit der Festsetzung der Gebäudehöhe auf maximal 21,50 m erfolgt allerdings eine städtebauliche Begrenzung der Höhenentwicklung.

Zur Begrünung innerhalb des Plangebietes erfolgt eine textliche Festsetzung für die Pflanzung von Laubbäumen innerhalb der Stellplatzflächen. Des Weiteren ist die Wiederbepflanzung von Teilen der Kristiansandstraße und der Westhoffstraße mit Straßenbäumen vorgesehen.

Der höhere Versiegelungsanteil der Planung gegenüber dem Bestand wird in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt (s. Punkt 8.4.2).

8.4.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes sind keine Bau- und Bodendenkmale im Sinne des Denkmalschutzes NRW bekannt. Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis zur Vorgehensweise im Falle der Entdeckung von Bodendenkmalen.

8.5 Wechselwirkungen

Zu beachtende und voraussichtlich beeinträchtigte Wechselwirkungen sind über die bei den einzelnen Schutzgütern genannten Wirkungen nicht ersichtlich und nicht zu vermuten.

8.6 Nichtdurchführung der Planung (Prognose Null-Variante)

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

8.7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Planungskonzept ist aus einem Wettbewerb hervorgegangen, und in überarbeiteter Form vom Rat der Stadt zur Grundlage der weiteren Planung gemacht worden.

Die untersuchte verkehrstechnische Alternative, den südlichen Knotenpunkt Am Burloh / Westhoffstraße mit einer Lichtsignalanlage zu versehen, ist von der Bezirksvertretung Nord zugunsten der Kreisverkehrsregelung abgelehnt worden.

Die Frage genereller, räumlicher Standortalternativen wird im Rahmen der parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans durchgeführten 31. Änderung des Flächennutzungsplans geprüft.

8.8 Überwachung (Monitoring)

Die Überwachung im Hinblick auf die umzusetzenden Ausgleichsmaßnahmen wird vom Amt für Grünflächen und Umweltschutz der Stadt Münster durchgeführt. Die Erforderlichkeit darüber hinausgehender Monitoringmaßnahmen ist im Ergebnis des vorliegenden Umweltberichtes nicht ersichtlich.

8.9 Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 515 ist eine multifunktionale Nutzung aus Einzelhandel, Dienstleistung und Wohnen geplant. Es werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Lebensmitteleinzelhandel in Form eines Vollsortimenters oder eines Verbrauchermarktes mit bis zu 2.000 qm und weitere Discountmärkte geschaffen. Die Westhoffstraße wird nach Westen verlegt und auf zwei Spuren (bisher vier) reduziert. Die bisher lichtsignalgesteuerten Knotenpunkte im Norden und Süden werden als Kreisverkehre ausgebildet.

Mit der Planung sind Lärmbelastungen aus Verkehrs- und Gewerbelärm verbunden. Es bestehen Anspruchsvoraussetzungen für Lärmschutz bzw. Entschädigungen an sieben Gebäuden bzw. 11 Gebäudeseiten gemäß der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV), die vertraglich zu regeln sind. Aufgrund des zu erwartenden Gewerbelärms sind Regelungen bezüglich einer Einhausung der geplanten Lieferzone des Discounters sowie Beschränkungen der Lieferzeiten der geplanten und eines vorhandenen Lebensmittelmarktes auf die Tageszeit erforderlich. Darüber hinaus werden aufgrund der zu erwartenden deutlichen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1, im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmpegelbereichen (bis zum Lärmpegelbereich V) sowie für bestimmte Räume schallgedämmte Lüftungen festgesetzt. Die genannten Maßnahmen sind zur Vermeidung erheblicher Umweltauswirkungen für den Menschen umzusetzen.

Die Funktionen der Schutzgüter Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaft sind bereits im Bestand aufgrund der bestehenden Versiegelung und Bebauung sowie intensiven Nutzung des Plangebietes stark eingeschränkt. Die mit der Planung verbundene zusätzliche Versiegelung führt zu einer weiteren ökologischen Verschlechterung des Plangebietes. Im Ergebnis der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung sind Kompensationsmaßnahmen auf rund 0,87 ha erforderlich. Zu diesem Zweck stehen zwei geeignete Flächen außerhalb des Bebauungsplangebietes zur Verfügung.

9. Gesamtabwägung

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

Die Planung schafft die Voraussetzungen für eine strukturell dringend erforderliche Entwicklung des vorhandenen Zentrums, indem den kleinteiligen Läden im Bestand großflächige Betreiberformen zur Seite gestellt werden. Damit können für die gewachsenen Flächenansprüche der Betreiber im Nahversorgungsbereich innerhalb des Zentrums längerfristig konkurrenzfähige Standorte bereitgestellt werden. Nur vor diesem Hintergrund lässt sich im Umkehrschluss die restriktive Haltung der Stadt - entsprechend den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes - zu Ansiedlungswünschen für großflächige Märkte in den peripheren Lagen des Stadtteils aufrecht erhalten. Gleichzeitig wird das Wohnen in zentraler Lage gestärkt und ein attraktiver Nutzungsmix ermöglicht.

10. Realisierung der Planung

Zur Realisierung der Planung ist die Verlegung der Westhoffstraße erforderlich, um das zusammenhängende Areal für den Erweiterungsbereich zu schaffen.

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes berührt zwar die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet arbeitenden Menschen, nachteilige Auswirkungen in wirtschaftlicher oder sozialer Hinsicht sind jedoch nicht zu erwarten. Ein Sozialplan ist daher nicht erforderlich.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am _____ als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 515: Kinderhaus – Erweiterung Zentrum Kinderhaus (Kristiansandstraße / Westhoffstraße / Langebusch / Erlenkamp / Am Burloh)

Münster, _____

Dr. Tillmann
Oberbürgermeister