

NIEDERSCHRIFT**über eine Bürgeranhörung nach § 3 (1) BauGB zum Bebauungsplanvorentwurf Nr. 474
– Angelmodde – Wohngebiet östlich Twenhövenweg**

Anlass	Bürgeranhörung zum Bebauungsplanvorentwurf Nr. 474 - Angelmodde – Wohngebiet östlich Twenhövenweg
Stadtbezirk:	Münster – Südost
Zeit:	15.03.2005, 18:00 Uhr
Ort:	Aula der Eichendorffschule, Eichendorfstr. 36, 48167 Münster
Teilnehmer:	ca. 60 Bürgerinnen und Bürger
Leitung der Bürgeranhörung:	Bezirksvorsteher Herr Markus Lewe
Vertreter des Stadtplanungsamtes:	Herr Ulrich Winter, Herr Eberhard Wilsmann, Frau Vera Völker

Zu Beginn der Veranstaltung begrüßt der Bezirksvorsteher Herr Lewe die anwesenden Bürgerinnen und Bürger und stellt die Vertreter der Verwaltung vor. Er erläutert den Zweck der Bürgeranhörung und informiert die Anwesenden über den Ablauf der Veranstaltung.

Im Anschluss erläutert Herr Winter den Anlass und den Zeithorizont der Planung. Insbesondere verweist er auf den weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens. Nach dieser Bürgeranhörung haben die Bürger in der einmonatigen Offenlegung des Bebauungsplanes nochmals die Möglichkeit, schriftlich Anregungen vorzubringen.

Herr Wilsmann stellt im folgenden die Grundzüge der Planung und des städtebaulichen Entwurfes dar:

Zur Arrondierung des Siedlungsrandes des Stadtteils Angelmodde, am östlichen Rand der Siedlung am Twenhövenweg gelegen, soll auf ca. 8,7 ha ein neues Wohngebiet mit rund 100 Wohnungen entstehen. Für das Bebauungsplangebiet sind, angelehnt an die umgebende Bebauung, überwiegend Einfamilienhäuser in 1,5 geschossiger Bauweise geplant. Angrenzend an den Twenhövenweg, um die Idee des städtebaulichen ‚Rückgrates‘ zu stärken (Höher-Zonierung zur Ortsmitte), ist eine 2,5 geschossige Bebauung mit Einfamilienhäusern angedacht. Den Bedürfnissen von Singles und Zwei-Personen-Haushalten tragen zwei Mehrfamilienhäuser im Zentrum des Baugebietes Rechnung. Die großenteils nach Süden ausgerichteten Gebäudekörper eignen sich für die Nutzung von Solarenergie.

Die Haupteerschließung des Wohngebietes wird durch eine neue Wohnstraße gesichert, die parallel zum Twenhövenweg verläuft. Das Gebiet verfügt über drei verkehrliche Anbindungspunkte: die Wohnstraße wird im Norden an den Brandhoveweg und im Süden an zwei Stellen an den Twenhövenweg angeschlossen. Der bestehende Wirtschaftsweg, der das Gebiet von Westen nach Osten durchmisst, wird in seinen Grundstrukturen erhalten und dient als Fuß- und Radwegeverbindung in den Landschaftsraum und zu den Spielbereichen in der neu anzulegenden Grünfläche.

Diese bepflanzte Grünfläche, die im Osten das Gebiet gegen die Emissionen der geplanten Umgehungsstraße abschirmt, verleiht dem Ortsrand von Angelmodde eine neue Struktur. Darüber hinaus bietet sie ausreichend Raum für Ausgleichsmaßnahmen, ein Regenrückhaltebecken und einen Spielbereich mit Ballspielplatz.

Außerdem werden die geplanten Wohngebäude durch passive Maßnahmen (Einbau von Schallschutzfenstern) vor Emissionen von der geplanten Umgehungsstraße geschützt.

Herr Lewe fordert in der anschließenden Gesprächsrunde die Bürgerinnen und Bürger auf, sich zu der vorliegenden Planung zu äußern.

- Ein Bürger stellt die Frage, warum mittig im Wohngebiet zwei große, **mehrgeschossige Baukörper** entstehen und merkt dazu an, dass in der Umgebung des neuen Wohngebietes genügend Mehrfamilienhausbebauung vorzufinden sei.

Herr Winter führt aus, dass es sich bei der Darstellung des Gestaltungsplanes ‚lediglich‘ um einen Vorschlag des Stadtplanungsamtes handelt. Zudem betont er, dass es bei Wohngebieten dieser Größenordnung den Zielvorstellungen der Stadt entspricht, eine soziale Mischung anzustreben, um einer monostrukturellen Entwicklung vorzubeugen. Im übrigen ist die Mehrfamilienhausbebauung in 2,5 geschossiger Bauweise vorgesehen und damit nicht höher als Teile der geplanten Einfamilienhausbebauung.

Wiederholt gehen Bürgerinnen und Bürger im Gesprächsverlauf auf die **Unverhältnismäßigkeit der 2,5 geschossigen Bebauung angrenzend an den bisherigen Siedlungsrand** entlang des Twenhövenweges ein, mit der das geplante Wohngebiet an die bestehende Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern anschließt:

- Eine Bürgerin kritisiert die Höhe der Bebauung, die angrenzend an die Grundstücke entlang des Twenhövenweges angedacht ist. Zum einen stelle sich die **Bebauung als zu massiert** da und zum anderen würde den Anliegern des Twenhövenweges dadurch die **freie Sicht in den Landschaftsraum genommen**.

Herr Wilsmann entgegnet, dass es Entwurfsprinzip war, die Bebauung von Westen nach Osten betrachtet in ihrer Höhenentwicklung abfallend zu gestalten, um so den Übergang in den Landschaftsraum bewusst zu akzentuieren.

- Gegen diese Argumentation wenden sich mehrere Stimmen aus dem Publikum, die anmerken, dass **der Wert des Landschaftsraumes nicht ‚überbetont‘ werden solle** aufgrund des zukünftig anstehenden (und den Landschaftsraum durchschneidenden) Umgehungsstraßenbaus. Außerdem sollte von den Entwurfsverfassern auch berücksichtigt werden, dass die beschriebene gestalterische Ausbildung eines ‚Rückgrates‘ für die neue Siedlung ebenso über eine im umgekehrten Sinne gestaffelte Höhenentwicklung der Baukörper erreicht werden könne, indem die **Geschossigkeit zum Landschaftsraum hin ansteigt** und damit eine **Akzentuierung des Siedlungsrandes** erfolgt.
- Ein Bürger verweist zudem darauf, dass ein weiterer Effekt dieser ‚Umkehrung‘ die mögliche **lärmmindernde Wirkung** der zweigeschossigen Bauten für die angrenzende eingeschossige Bebauung wäre.

Die Vertreter der Verwaltung sagen zu, diese Überlegungen bei der weiteren Entwicklung des Bebauungsplanentwurfes mit einzubeziehen.

- Ein weiterer Bürger verweist auf die **hohe Verdichtung des Neubaugebietes**. Die an das Wohngebiet westlich angrenzende Siedlung sei durch die Großzügigkeit der Grundstücke geprägt, die ihm fast doppelt so groß vorkämen wie die im Planentwurf vorgesehene Parzellierung. Ein Stück der bestehenden ‚Wohnkultur‘ Angelmodes würde durch die Neubebauung beeinträchtigt.

Die Vertreter der Verwaltung verweisen auf den Angebotscharakter des Entwurfes. Herr Wilsmann erläutert, dass auf Wunsch der zukünftigen Bewohner auch größere Grundstückszuschnitte möglich sind. Herr Winter verweist darüber hinaus auf die allgemeine Entwicklung im Grundstücks- und Bodenmarkt, in der kleinere Grundstückszuschnitte von der Bevölkerung gewünscht werden, um Eigentum in bezahlbarem Rahmen realisieren können.

- Im Zuge der Diskussion um die 2,5 Geschossigkeit fragt einer der Bürger, **wie groß** die westlich gelegenen Gebäude seien und **wie viele Familien** ein Haus bewohnen würden.
- Eine Bürgerin äußert zudem, dass durch die Festsetzung der Geschossigkeit und durch die Zweiteilung des westlichen Streifens zwischen Twenhövenweg und neuer Wohnstraße in giebel- und traufständige Gebäude der **Gestaltungsspielraum der zukünftigen Bauherren eingeschränkt** würde.

Herr Wilsmann führt aus, dass eine Wohnfläche zwischen 140 und 160 qm pro Grundstück vorgesehen ist und diese Platz für eine Familie und eine Einliegerwohnung bieten würde. Es sollen

zwei unterschiedliche Einfamilienhaustypen angeboten werden (eingeschossig mit maximal 48 Grad Dachneigung und zweigeschossig mit maximal 30 Grad Dachneigung). Gegen die vom Publikum geäußerten Befürchtungen gegen die Höhe der Bebauung betonen die Vertreter des Planungsamtes außerdem, dass sich in der Höhenentwicklung der 2,5 geschossige Typ nicht wesentlich von dem 1,5 geschossigen Typ unterscheidet (Differenz von rund 1,5 m).

- Ein Bürger äußert mehrere Kritikpunkte hinsichtlich der Frage, **warum die Umwandlung des Gebietes östlich des Twenhövenweges zur Siedlungsfläche** überhaupt in Erwägung gezogen wird:
 - Er empfindet die neue Siedlung **nicht als Arrondierung der vorhandenen Siedlungsstruktur**, sondern eher als ‚zusätzlich aufoktroierte‘ Siedlung, die einen gestalterischen Bruch zur dörflichen Struktur Angeldommes darstelle.
 - Auch der **Bedarf** an Wohnbauflächen im Münsteraner Südosten und in Angeldomme im speziellen wird von ihm in Frage gestellt.
 - Der Bürger sieht ein **ausreichendes Angebot** an Wohnbauflächen (z.B. Wolbeck-Nord). Als Zeichen einer mangelnden Nachfrage seien mehrere Baugebiete, insbesondere in Gremmendorf heranzuziehen, deren Vermarktung bisher eher schleppend vorangehe.
 - Die **Bebauung des Gebietes sei aus seiner Sicht nicht zwingend erforderlich**.
- Zum selben Themenkomplex stellt eine Bürgerin die Frage, auf welchen Grundlagen oder Erhebungen die Verwaltung einen **Bedarf an Wohnraum** festgestellt hätte.

Herr Winter begründet den Bedarf an Wohnraum folgendermaßen: Die Ausweisung von Wohnraum in Münster richtet sich nach dem vom Rat der Stadt beschlossenen ‚Handlungsprogramm Wohnen‘. In diesem wird auf den Bedarf an bestimmten Wohnbauflächen, insbesondere an bezahlbaren Eigenheimgrundstücken für junge Familien, hingewiesen. Dabei sollen alle Münsteraner Stadtteile von der Ausweisung neuer Flächen profitieren und den potenziellen Bauherren sollen verschiedene Wahlmöglichkeiten offeriert werden. Die Ausweisung von Wohnbauflächen geschieht dabei auch vor dem Hintergrund, der Stadtumlandwanderung junger Familien entgegenzusteuern. Ein wichtiges kommunales Instrument hierbei ist die Bereitstellung neuer, an den Wünschen der Bürgerschaft orientierter Baugebiete. Die Ausweisung und Planaufstellung des Wohngebietes Angeldomme – Twenhövenweg erfolgt entsprechend der vorliegenden parlamentarischen Beschlüsse.

- Zwei Bürger erbitten Auskunft darüber, welcher **Bauträger** hinter dem Vorhaben steht, **wem die Flächen gehören** und wie sich zukünftig die **Eigentumsverhältnisse** aufteilen.

Herr Winter erläutert, dass es sich um eine Angebotsplanung der Stadt handelt. Diese tritt als Erschließungsträgerin für das Gebiet auf und vermarktet die in ihrem Eigentum stehenden Grundstücke durch das Liegenschaftsamt. Die übrigen Flächen werden durch Dritte vermarktet.

- Zwei Bürgerinnen erkundigen sich nach der **Art der Vergabe** der angebotenen Grundstücke. Außerdem wird die Frage gestellt, ob in einem bestimmten **Zeitfenster** nach dem Erwerb eines Grundstückes mit dem Bau begonnen werden muss.

Die durchschnittliche Grundstücksgröße gemäß Entwurf beträgt ca. 450 qm. Voraussichtlich wird die Vergabe der städtischen Grundstücke nach den Vergaberichtlinien der Stadt Münster erfolgen. Nähere Informationen werden nach Eintritt der Baureife über das Liegenschaftsamt zur Verfügung gestellt. Beim Kauf eines städtischen Grundstücks ist in der Regel eine Frist von maximal zwei Jahren bis Baubeginn einzuhalten.

- Eine Bürgerin erkundigt sich nach der Möglichkeit, den **bestehenden Bebauungsplan** für das an den Twenhövenweg westlich angrenzende Wohngebiet (Bebauungsplan Nr. 357) zu **überarbeiten**.

Die Möglichkeit einer Änderung des Bebauungsplanes ist im Grundsatz gegeben. Es bestehen derzeit keine Bestrebungen, den existierenden Plan zu überarbeiten.

- Eine Anwohnerin äußert die Besorgnis, dass sich die **verkehrliche Situation am Twenhövenweg** aufgrund eines steigenden Verkehrsaufkommens verschlechtern wird:
 - Bereits im heutigen Ausbauzustand sei eine **Begegnung zweier Fahrzeuge** - erst recht, wenn Busverkehr über den Twenhövenweg geleitet wird - kaum möglich.

- Man sollte seitens der Verwaltung beachten, dass der Twenhövenweg von **Schulkindern** befahren wird und auch den Ansprüchen von Fußgängern und Radfahrern genügen müsste.
- Ein Bürger äußert Bedenken dazu, welche Auswirkungen ein erhöhtes Verkehrsaufkommen auf die **Kreuzung ‚Uferstraße / Twenhövenweg‘** haben könnte.

Ein weiterer Ausbau des Twenhövenweges ist zur Zeit nicht beabsichtigt. Zwar ist durch das Neubaugebiet ein Anstieg der verkehrlichen Belastung zu erwarten, dieser wird aber in einem verträglichen Rahmen bleiben, zumal es zwei Anschlusspunkte in das neue Siedlungsgebiet geben wird. Nur der Südteil des Neubaugebietes wird über den Twenhövenweg erschlossen, während der gesamte nördliche Abschnitt über den Brandhoveweg erschlossen wird. Die Auswirkungen auf den Knoten ‚Twenhövenweg / Uferstraße‘ werden geprüft.

- Aus dem Publikum kommt im Zusammenhang mit der verkehrlichen Erschließung des Gebietes die Anregung, dass eine **Verbindung zum Wolbecker Schulzentrum** zu schaffen ist. Der mittig durch das Neubaugebiet von Westen nach Osten verlaufende Wirtschaftsweg sei ein beliebter und hoch frequentierter Schulweg, der durch den Bau der Umgehungsstraße unterbunden würde.

Herr Lewe betont, dass die Zuständigkeit für den Bau der Umgehungsstraße beim Landesbetrieb für Straßenbau liege und dieser Punkt bei dem voraussichtlich noch in diesem Jahr stattfindenden Erörterungstermin ergänzend eingewendet werden sollte.

- Auf Wunsch eines Bürgers soll der **Zusammenhang zwischen der Wohngebietsplanung und dem Bau der Umgehungsstraße** dargestellt werden. Es wird die Befürchtung geäußert, dass – sollte der Bau der Umgehungsstraße nicht erfolgen – der Landschaftsraum unnötig durch das Neubaugebiet in Anspruch genommen werde.

Die angesprochenen Planungen sind verfahrensrechtlich unabhängig voneinander zu sehen. Herr Lewe fügt hinzu, dass eine Spekulation über einen möglichen Nicht-Bau der Umgehungsstraße nicht realistisch ist: Das Planfeststellungsverfahren ist bereits auf den Weg gebracht, lediglich der zeitliche Horizont der Realisierung ist noch nicht festgezurt.

- Im Rahmen dieser Diskussion bemerkt eine Bürgerin, dass das Wohnen auf den **Grundstücken nahe der Umgehungsstraße unverträglich** sei.

Es wird darauf hingewiesen, dass ein von der Stadt in Auftrag gegebenes Lärmschutzgutachten passive Schallschutzmaßnahmen empfiehlt, die in der Planung entsprechend berücksichtigt werden.

- Zwei Bürger sprechen die Problematik der **fehlenden Versorgungseinrichtungen in Angelmodde** an.

Herr Lewe äußert die Hoffnung, dass im Rahmen eines ‚Schubes‘, der durch das neue Baugebiet entstehen könnte, Überlegungen zu einer Verbesserung der Nahversorgungssituation im Stadtteil eine realistischere Grundlage erhalten könnten.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen beendet Herr Lewe die Veranstaltung mit Dank an alle Anwesenden gegen 20 Uhr. Herr Winter bietet abschließend an, dass interessierte Bürger die Pläne im Stadthaus 3 jederzeit erneut einsehen können und die Vertreter des Planungsamtes weiterhin für Rückfragen zur Verfügung stehen.

Bezirksvorsteher
Markus Lewe

Protokollführerin
Vera Völker