

Stadtplanungsamt
61.2.203

Juni 2005
6142

Niederschrift einer öffentlichen Bürgeranhörung zur Beteiligung der Bürger / innen an der Bauleitplanung nach § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) zum Bebauungsplan Nr. 437, Albachten – südlich der Dülmener Straße

Anlass :	2. Änderung des Bebauungsplanes
Stadtbezirk :	Münster – West
Zeit :	01.06.2005, 19.30 Uhr
Ort :	Gaststätte Sontheimer, Münster – Albachten
Teilnehmer / innen :	ca. 60 Bürger / innen
Leitung der Bürgeranhörung :	Frau Westrup, Bezirksvorsteherin des Stadtbezirks Münster – West
Vertreter der Verwaltung :	Herr Kurz, Stadtplanungsamt Herr Paning, Stadtplanungsamt

Die Bezirksvorsteherin Frau Westrup eröffnet um 19.35 Uhr die öffentliche Bürgeranhörung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 437 Albachten – südlich der Dülmener Straße. Sie erklärt den Ablauf der Veranstaltung und weist darauf hin, dass die vorgetragenen Anregungen aufgenommen und mitprotokolliert werden.

Herr Kurz gibt zu Beginn einen kurzen Überblick über die Entstehung des Baugebietes, die mit einem städtebaulichen Wettbewerb vor ca. 10 Jahren begann. Er erläutert anhand eines Luftbildes die Lage des Plangebietes und die geplanten Änderungen anhand eines Gestaltungsplanes.

- 2 -

Danach soll statt eines Wohngebietes im Bereich östlich des Kreisverkehrs ein Mischgebiet für einen Einzelhandelsstandort entstehen, eine Gemeinschaftsstellplatzanlage westlich des geplanten Marktplatzes aufgegeben, eine öffentliche Wegeverbindung zwischen dem Offerbach und dem geplanten Marktplatz angelegt, die Gemeinbedarfsfläche für die Kindertagesstätte reduziert und die Wendemöglichkeit am Ausbauende einer Stichstraße berücksichtigt werden.

Folgende Anregungen und Erläuterungen wurden im Verlauf der Bürgeranhörung erörtert bzw. zur Kenntnis gegeben :

Es wurde ein Antrag mit einer Liste von ca. 560 Unterschriften vorgelegt, der die Verkleinerung der Kita – Grundstücksfläche an der Straße Wierling um ca. 1500 qm (tatsächlich sind es 1900 qm) ablehnt, und dies ausführlich begründet.

Die aufzugebende Gemeinbedarfsfläche solle mit drei Wohnhäusern bebaut und über eine private Wegefläche erschlossen werden. Es wird befürchtet, dass eine spätere Aufstockung der zunächst zwei geplanten Gruppen auf dann vier Gruppen nicht mehr möglich wäre, weil entsprechende Freiflächen fehlen. Die Kita sei die einzige Einrichtung in Albachten, die Kinder unter drei Jahren aufnehmen kann. Ein größeres Gelände böte die Option der Aufstockung bei steigendem Bedarf. Vorhandene Kindergärten in Albachten seien nicht mehr erweiterbar. Es wäre unwirtschaftlich weitere Einrichtungen zu bauen. Die bestehenden Kindergärten könnten, wenn überhaupt nur durch massive bauliche Veränderungen und Verringerung der Platzzahl, auf den Bedarf von Kindern unter drei Jahren, umgestellt werden.

Die sieben vorgesehenen Plätze für Kinder unter drei Jahren reichten nicht aus und seien auch zum 01. August 2005 bereits vergeben. Albachten sei ein Zuzugsgebiet – weitere Baugebiete könnten ausgewiesen werden.

Eine gute Infrastruktur sei sehr wichtig. Familien mit Kleinkindern würden sich im Vorfeld erkundigen, ob eine gesicherte Kinderbetreuung im Ortsteil vorhanden ist, bevor sie sich für

einen Zuzug entscheiden. Das Baugebiet südlich der Dülmener Straße sei erst zu 40% und das Baugebiet Haus Wiek zu 50% ausgelastet.

An der Kita müssten ausreichende Kurzzeitparkmöglichkeiten für berufstätige Eltern eingerichtet werden, die innerhalb der Öffnungszeiten ausschließlich den Eltern vorbehalten sind. Die geplanten 11 Stellplätze reichten nicht aus. Das gelte auch für die Breite der Gehwegflächen in diesem Bereich.

Auch würden Schleichverkehre über den Wierling (Osthofstr. / Dülmener Str.) zwischen dem Baugebiet Südlich der Dülmener Straße und der Altbebauung In der Weede befürchtet, die die Wegstrecke abkürzen und die Ampelanlage umfahren wollten.

- 3 -

Die zur Verfügung stehende Außenfläche von 2400 qm reiche für eine Zweigruppen – Kita aus. Bei einer Aufstockung auf drei Gruppen fehle der Platz für Nutzgarten, Sinnesgarten, Sportmöglichkeiten, Aktionsflächen, Werkstatt und Unterstellmöglichkeiten für die Fahrzeuge der Kinder. Es stünden den Kindern dann ca. 20% (600qm) weniger Fläche zur Verfügung als den Kindern, die jetzt den städtischen Kindergarten in Albachten besuchen, der drei Gruppen umfasst.

Auf eine Bebauung der südlichen Grundstücksfläche mit drei Wohnhäusern sollte verzichtet werden, da durch eine weitere Änderung im Bebauungsplanbereich, auch Doppelhäuser statt nur Einzelhäuser zulässig seien und daher mit weiteren Wohneinheiten gerechnet werden müsse.

Das Amt für Kinder, Jugendliche und Familien hat die Bedarfe an Kindertageseinrichtungen im Entwicklungsbereich Albachten – West auf der Grundlage der Fortschreibung der kleinräumigen Bevölkerungsprognose ermittelt. Danach ist eine Zwei – Gruppen – Kindertageseinrichtung anstelle der ursprünglich vorgesehenen Vier – Gruppeneinrichtung erforderlich. Die Kita ist im Bau und wird im August 2005 eröffnet. Für diese Einrichtung ist eine Grundstücksfläche von 3000 qm ausreichend, um den Bedarf für die erforderlichen Außenspielflächen zu decken. Dies gilt auch dann, wenn die Kita später um eine dritte Gruppe erweitert werden sollte. Die für die Kita nicht mehr benötigte Grundstücksfläche (1900 qm) wird nach derzeitigem Stand mittel – bzw. langfristig nicht für soziale Einrichtungen benötigt und kann anderweitigen Nutzungen zugeführt werden.

Über verkehrsordnende Maßnahmen soll sichergestellt werden, dass die Straße Wierling ab dem Abzweig In der Weede nur für den Bus und als Zufahrt zum Hof Schulze Blasum freigegeben wird. Eine Durchfahrt vom Rottkamp zum Wierling ist für den allgemeinen Verkehr nicht vorgesehen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes regeln die ordnungsrechtlichen Maßnahmen nicht, sondern setzen nur die öffentlichen Verkehrsflächen fest.

Für die im Bau befindliche Kita sind drei Stellplätze und ein zusätzlicher Haltestreifen für drei bis vier kurz haltende Fahrzeuge vorgesehen. Für weitere Stellplatzbedarfe sollen 7 zusätzliche Stellplätze entlang der Straße In der Weede angeboten werden.

Her Kurz erläutert die Planung für den neuen Einzelhandelsstandort am Kreisverkehr. Auf dem ca. 6500qm großen Areal soll ein Lebensmittelvollsortimenter mit ca. 1200qm Verkaufsfläche, ein weiterer Laden mit ca. 500qm Verkaufsfläche sowie ca. 85 Kundenstellplätze entstehen. Die Hauptzufahrt erfolgt von der Dülmener Straße – eine zweite vom Rottkamp.

Ein kleinerer Markt mit max 800qm Verkaufsfläche und ca. 35 Stellplätzen war am alten Standort (geplanter Marktplatz) vorgesehen. Trotz intensiver Bemühungen hat

- 4 -

sich kein Investor gefunden, der unter diesen Rahmenbedingungen den Standort entwickelt hat. Am neuen Standort bietet sich nun die Möglichkeit, ein Ansiedlungskonzept für einen Lebensmittelvollsortimenter unter wirtschaftlich optimierten Bedingungen umzusetzen, und damit einen langfristigen Beitrag zur Sicherung der Grundversorgung in Albachten zu leisten.

Die Anlieferung und das Zu – und Abfahren vom Parkplatz werden hinterfragt.

Eine Anlieferung über den Rottkamp, die in der Regel sehr früh stattfindet (vor 8.00 Uhr), könne zu Störungen im Wohngebiet führen.

Bei der Zu – und Abfahrt vom Parkplatz, vor allem zur Dülmener Straße, werde ein Verkehrschaos mit einem Stillstand auf der Dülmener Straße bei der ortsauwärtsführenden Spur entstehen. Hier sollte eine Linksabbiegespur vorgesehen werden. Eine Zufahrt direkt vom Kreisverkehr könnte eine störungsfreiere Lösung erwirken.

Nachgefragt wird, ob lärmschutztechnisch auch andere Möglichkeiten einer Grundstücksbebauung untersucht worden seien.

Die geplanten Fahrtwege für die Anlieferung werden im Rahmen der Lärmschutzuntersuchung mitberücksichtigt. Ggf. erforderliche Schutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan aufgenommen. Eine Erstuntersuchung hinsichtlich des Lärms wurde für verschiedene Varianten einer Bebauung des Areals durchgeführt. Im Ergebnis ist die vorgestellte Lösung, mit dem Supermarkt zwischen Parkplatz und Wohnbebauung lärmschutztechnisch die günstigste Version. Außerdem wird das Entladen der LKW innerhalb des Gebäudes (Einhausung) stattfinden. Ggf. weitergehende Lärmschutzmaßnahmen werden entsprechend dem Lärmgutachten vorgesehen.

Es wird davon ausgegangen, dass die Dülmener Straße auch ohne zusätzliche Linksabbieger zur Erschließung ausreicht.
Eine Zufahrt direkt aus dem Kreisverkehr scheidet aus funktionalen Gründen wegen der engen Platzverhältnisse aus

Wie soll die Bebauung gestaltet werden ? Sind Gliederungen z.B. durch bauliche Vor- und Rücksprünge in der langen Fassade möglich ?

Durch den gehobenen Gestaltungsanspruch des Gebäudes (Klinkerfassade) soll es sich in das nähere Umfeld einfügen. Das Objekt, dass durch seine Größe den Maßstab der umgebenden Bebauung übertrifft, soll durch eine kleinteilige Gliederung der Außenfassade strukturiert werden. Unterstützt wird dieses Anliegen durch die Erarbeitung eines Freiflächengestaltungsplanes der auch entsprechende Bepflanzungen vorsieht.

- 5 -

**Wenn sich die Wohnbauflächen nicht vermarkten lassen, ist dann damit zu rechnen, dass die Flächen zu Gewerbeflächen umgeplant werden?
Welche Nutzung ist am ursprünglichen Einzelhandelsstandort vorgesehen?**

Auch wenn die Wohnbauflächen kurz oder mittelfristig nicht zu vermarkten sind, ist eine Umplanung zu gewerblichen Bauflächen aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen, da ein Bebauungsplan immer aus einem gültigen Flächennutzungsplan zu entwickeln ist. Dieser stellt für den Bereich südlich der Dülmener Straße Wohnbauflächen dar.

Am Eckbereich Dülmener Straße / künftiger Marktplatz ist bereits eine Apotheke eingezogen. Weitere Ladenflächen, Dienstleistungen oder Gastronomien werden entlang dem Marktplatz folgen. Die einzelnen Nutzungen können heute noch nicht benannt werden. In jedem Fall werden es kundenorientierte Läden und Büros sein, die zur Belebung des Marktplatzes beitragen.

Nachdem keine weiteren Fragen zu den Änderungen des Bebauungsplanes mehr vorgebracht wurden, gab Frau Westrup noch einen kurzen Hinweis auf das weitere Planverfahren und schloss die Veranstaltung um 21.30 Uhr.

Bezirksvorsteherin
Westrup

Protokollführer
Paning