

NIEDERSCHRIFT

über eine

Bürgeranhörung nach § 3 (1) BauGB

zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 504

– Hiltrup – Am Hagen / Brucknerstraße

Anlass:	Bürgeranhörung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 504 - Hiltrup – Am Hagen / Brucknerstraße
Stadtbezirk:	Münster – Hiltrup
Zeit:	13.02.2007, 18:00 Uhr -19:50 Uhr
Ort:	Stadthalle Hiltrup, Westfalenstraße 197, 48165 Münster
Teilnehmer:	ca. 70 Bürgerinnen und Bürger
Leitung der Bürgeranhörung:	Bezirksvorsteher Herr Dr. Christian Tölle
Vertreter des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Verkehrsplanung:	Herr Ulrich Winter Herr Eberhard Wilsmann
Vorhabenträger und Entwurfsverfasser:	Herr Ludger Rohde

Zu Beginn der Veranstaltung begrüßt der Bezirksvorsteher Herr Dr. Tölle die anwesenden Bürgerinnen und Bürger und stellt die Vertreter der Verwaltung und den Vorhabenträger 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 Ablauf des Bebauungsplanverfahrens. Nach dieser Bürgeranhörung haben die Bürger zum Zeitpunkt der Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes nochmals die Möglichkeit, schriftlich Anregungen vorzubringen.

Das Plangebiet begrenzt sich auf das Grundstück einer ehemaligen Hofstelle südlich der Straße Am Hagen, nördlich der Brucknerstraße, westlich des vorhandenen Fußweges, zwischen der Von Flotow Straße und der Straße Am Hagen und umfasst ca. 7.300 m².

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der bisher rechtsverbindliche B-Plan Nr. Hi 1 setzt überwiegend „private Grünflächen“ fest.

Es sollen freistehende Einfamilien- und Doppelhäuser in eineinhalb geschossiger Bauweise auf Grundstücken von 250-800 m² entstehen.

Sodann wird anhand einer Bildpräsentation das Plangebiet und seine nähere Umgebung vorgestellt. In diesem Zusammenhang stellt Herr Winter den Inhalt und die Grundzüge des Planentwurfes dar. Auch werden zwei Musterhäuser (Einzelhaus/Doppelhaus) präsentiert, deren Dimension und Gestaltung durch vertragliche Vereinbarung mit dem Vorhabenträger fixiert werden sollen.

Herr Dr. Tölle bittet anschließend die Bürgerinnen und Bürger, sich zu der vorliegenden Planung zu äußern.

- Mehrere Bürgerinnen und Bürger bemängeln den Planentwurf hinsichtlich der kleinteiligen Parzellierung der neuen Grundstücke. Grundstücke dieser Größenordnung passen nach ihrer Ansicht nicht in diese Wohngegend, bzw. nicht in ihr Viertel. Das „Musikerviertel“ sei charakterisiert durch größere Grundstücke mit größeren, bebauten Flächen, jedoch geringeren Gebäudehöhen. Die geplante Bebauung sei insbesondere für die angrenzenden Nachbarn ein großer Nachteil, eine Beeinträchtigung des Wohnwertes werde entstehen. Der Marktwert ihrer Grundstücke würde sich durch diese Planung verschlechtern. Diese Wertminderung sei nicht hinzunehmen.

Insgesamt sei die Planung – auch hinsichtlich der zulässigen Wohneinheiten zu dicht.

Des weiteren wird die festgesetzte Gebäudehöhe von 9,50 m, verbunden mit einer zweigeschossigen Bauweise als zu hoch bemängelt.

Um Einfamilienhäuser zu tragbaren Preisen anbieten zu können, sind heute, angesichts des bestehenden Bodenpreisniveaus, kleinere Grundstücksgrößen unvermeidbar. Die vorgesehenen Grundstücksgrößen (mind. 250 qm für Doppelhaushälften, bzw. max. 800 qm für ein freistehendes Einfamilienhaus) bewegen sich im heute üblichen Rahmen. Die Gefahr einer Wertminderung für die Nachbargrundstücke wird nicht gesehen.

Die ausgewiesene Zweigeschossigkeit ist um den Zusatz ergänzt, dass das zweite Vollgeschoss nur im ausgebauten Dachraum zulässig ist. Optisch handelt es sich somit um eine 1 ½ -geschossige Bebauung.

Die Verwaltung sagt eine Überprüfung der max. Gebäudehöhe sowie der Zahl der zulässigen Wohneinheiten pro Einzelhaus zu.

- Eine Bürgerin bemängelt die „Gleichförmigkeit“ der Bebauung.
Eine gewisse „Gleichstellung“ in der Architektursprache ist stadtplanerisch gewünscht. Der Vorhabenträger führt aus, dass innerhalb dieses Rahmens individuell auf die Erwerberwünsche reagiert werden kann.

- Mehrere Bürger befürchten aufgrund der Zulässigkeit von „freien Berufen“ reine Bürogebäude.
„Freie Berufe“ sind gemäß textlicher Festsetzung gegenüber der Wohnnutzung im Gebäude nur untergeordnet zulässig.

Auf Nachfrage erläutert der Vorhabenträger, dass die Bebauung im Niedrigenergiehausstandart ausgeführt wird.

In Beantwortung einer entsprechenden Frage erklärt die Verwaltung, dass mit der Bebauung kein zusätzlicher Spielflächenbedarf entsteht. Der Bedarf kann auf dem vorhandenen Spielplatz in der Nachbarschaft abgedeckt werden.

- Ein Bürger befürchtet, dass Probleme mit der Schmutzwasserentsorgung entstehen könnten, da die vorhandenen Querschnitte nicht ausreichend dimensioniert seien.

Eine ordnungsgemäße Schmutzwasserentsorgung ist gemäß Prüfung durch das städtische Tiefbauamt gewährleistet.

- Mehrere Bürger befürchten zusätzliche Verkehrsprobleme. Die Anliegerstraße „Am Hagen“ verkrafte nicht das durch ca. 16 Wohneinheiten hervorgerufene, zusätzliche Verkehrsaufkommen. Weiterhin seien in der Planung keine weiteren Flächen für Besucherstellplätze vorgesehen und schließlich läge der Anknüpfungspunkt der geplanten Stichstraße unter dem Gesichtspunkt der Verkehrssicherheit falsch.

Die vorgetragenen Bedenken werden von der Verwaltung nicht geteilt. Die Straße „Am Hagen“ ist ausreichend leistungsfähig, die zusätzlichen Verkehre aufzunehmen. Im Bereich der vorhandenen Fahrbahnverschwenkung bestehen ausreichend Abstellmöglichkeiten für Besucherfahrzeuge. Der gewählte Anknüpfungspunkt der Stichstraße ist unter allen geprüften und möglichen Varianten die sinnvollste Lösung. Das Problem erhöhter Fahrgeschwindigkeiten auf Anliegerstraßen ist mit Mitteln der Bauleitplanung nicht lösbar.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen beendet Herr Dr. Tölle die Veranstaltung mit Dank an alle Anwesenden gegen 19:50 Uhr.

Bezirksvorsteher
Dr. Christian Tölle

Protokollführer
Eberhard Wilsmann