

Niederschrift

über eine Bürgeranhörung nach §3 (1) BauGB zum **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 506:**
St. Mauritz – südl. Wolbecker Straße / östl. B 51

Zeit:	Donnerstag, 17.01.2008, um 17.00 Uhr
Ort:	Gemeindezentrum Margaretenkirche, Hegerskamp 5, Münster
Teilnehmer:	ca. 65 Bürgerinnen und Bürger
Leitung der Bürgeranhörung:	Bezirksbürgermeister Siegfried Grenda
Vertreter der Verwaltung:	Herr Winter, Herr Kettler, Stadtplanungsamt
Vertreter des Vorhabenträgers:	Herr Krys, Bleckmann & Krys Architekten
Protokollführer:	Herr Kuntzsch, Bleckmann & Krys Architekten

Der Bezirksbürgermeister Herr Grenda begrüßt zu Beginn die Anwesenden und stellt die Vertreter der Stadt vor. Des Weiteren werden die Vertreter des Architekturbüros Bleckmann und Krys und der ebenfalls anwesende Vorhabenträger Herr Holz vorgestellt. Er übergibt das Wort zunächst an Herrn Winter.

Herr Winter erläutert die Aufgaben in dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren und weist auf dessen Vorgeschichte hin. Er geht kurz auf die Unterschiede zwischen Flächennutzungsplan, Gestaltungsplan und Rechtsplan ein. Danach übergibt er das Wort an Herrn Krys, um den vorliegenden Entwurf ausführlich vorzustellen.

Herr Krys stellt zunächst anhand einer Powerpoint-Präsentation den jetzigen Zustand des Grundstückes der Baumschule Niederbeckmann vor, und erläutert anschließend die beabsichtigte Planung. Dabei geht er auf verschiedene Besonderheiten des Plangebietes ein, und erklärt außerdem die verkehrstechnische Bedeutung der im Osten gelegenen B51 und der im Norden befindlichen Wolbecker Straße. Hierzu beruft er sich auf die Ergebnisse des im Jahre 2005 gewonnenen Wettbewerbs und stellt diesen anhand eines Lageplans und einer Isometrie vor. Er weist auf die parallel zum Bebauungsplanverfahren stattfindende Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans hin, der hier eine Änderung in ein Wohngebiet und einen Teilbereich Mischgebiet vorsieht. Herr Krys weist darauf hin, dass gegenüber vom Wettbewerb und dem aktuellen Gestaltungsplan sich einige Unterschiede ergeben, welche sich zum einen im geplanten Ausbau des Kreuzungsbereich B51/ Wolbecker Straße begründen sowie einiger wasserwirtschaftlichen Belange, die seitens der Stadt in Form eines Regenrückhaltebeckens erforderlich wurden.

Herr Winter bestätigt dies und weist darauf hin, dass die wasserwirtschaftliche Voraussetzung (Regenrückhaltung) nicht nur aus der Planung des Investors resultiert.

Herr Krys erklärt, dass auf dem Grundstück insgesamt circa. 68 WE in Form von dreigeschossigen Doppel- und Reihenhäusern entstehen sollen, die sich teilweise um kleinere Wohnhöfe gruppieren. Hinzu kommt eine größere Gebäudeeinheit im Mischgebiet, die im EG einem Lebensmitteldiscounter (max. 800 m² Verkaufsfläche) vorsieht sowie diverse kleinere Dienstleistungs- und Einzelhandelsflächen. In den Obergeschossen sind Wohnkonzepte angedacht, die in besonderer Art und Weise auf die Bedürfnisse von Menschen „im dritten Lebensabschnitt“ zugeschnitten sind.

Das Gebäude formt einen städtebaulichen Hochpunkt (max. Sechsgeschossigkeit) zur Wolbecker Straße hin aus und entwickelt sich im südlichen Teil in einen L-förmigen, dreigeschossigen Wohnriegel. Herr Krys betont, dass die Anlieferung des Marktes aufgrund seiner Anordnung und Lage im Plangebiet nahezu störungsfrei für das übrige Wohngebiet erfolgen kann.

Aufgrund des zu erwartenden Verkehrslärms von der B51 und der Wolbecker Straße ist laut Lärmschutzgutachten entlang dieser Verkehrswege eine Lärmschutzwand erforderlich. Die Höhe der Wand wird zwischen 4,0 und 5,0 m, bezogen auf die jeweilige Fahrbahnhöhe, betragen.

Zum Schluss erläutert er die geplante äußere Gestaltung der Wohngebäude. Er weist darauf hin, dass die Gestaltung im Grundsatz für alle Häuser verbindlich vorgegeben wird.

Herr Grenda bittet nun die Anwesenden, sich zur vorliegenden Planung zu äußern.

Bürgerfragen

Bürgerfrage: Können bei den Wohnhaustypen die dargestellten Fenster noch verändert werden?

Antwort: Das System lässt selbstverständlich Varianten zu, was beispielsweise die Höhe der Fenster angeht. Die grundsätzlichen Gestaltungsprinzipien sind jedoch verbindlich.

Bürgerfrage: Was kostet ein schlüsselfertiges Haus?

Antwort: Die Kosten stehen noch nicht abschließend fest, werden sich aber an den ortsüblichen Preisen orientieren.

Bürgerfrage: Wie sind die Häuser energetisch ausgestattet?

Antwort: Es wird kein Blockheizkraftwerk geben. Denkbar sind ganz unterschiedliche Systeme, z.B. Erdgas, Erdwärme oder Sonnenkollektoren.

Bürgerfrage: Sind die Wohnungen über dem Discounter Mietwohnungen oder Eigentumswohnungen ? Wie kann dort eine Betreuung aussehen?

Antwort: Das ist noch nicht komplett durchgedacht, Ich gehe allerdings von Mietwohnungen aus. Es ist kein Pflegeheim geplant, wir stellen uns hier Dienstleistungen wie z.B. ambulante Pflegedienste vor.

Bürgerfrage: Wann können Häuser erworben werden?

Antwort: Dies ist abhängig vom Zeitplan des Vorhabenträgers. Der Rechtsplan wird voraussichtlich Anfang 2009 rechtskräftig.

Bürgerfrage: Haben die Häuser KFW 60 /KFW 40 Standard ?

Antwort: Ja.

Bürgerfrage: Sind Keller möglich?

Antwort: Grundsätzlich ja, ist auch abhängig vom Budget des Erwerbers.

Bürgerfrage: Wie groß sind die „Seniorenwohnungen“?

Antwort: Die Größen werden zwischen 35 m² und 75 m² liegen, bei 1-3 Zimmern.

Bürgerfrage: Wie groß sind die Grundstücke der Reihen- und Doppelhäuser?

Antwort: Ein Reihenmittelhaus wird in etwa 170 bis 200 m² große Grundstücke haben, ein Reihenendhaus 250 bis 360 m². Doppelhaushälften liegen bei ca. 450 m².

Bürgerfrage: Wie ist die Erwerberreihenfolge geregelt?

Antwort: Wer sich rechtzeitig meldet hat die größte Auswahl.

Bürgerfrage: Sind Einliegerwohnungen in den Häusern zulässig?

Antwort: Ja, wenn sie der Hauptwohnung untergeordnet ist.

Bürgerfrage: Haben Sie bei einer Gebäudehöhe von sechs Geschossen keine Bedenken wegen der Höhe ?

Antwort: Eine „Dominante“ ist der bestehenden städtebaulichen Situation angemessen und war bereits Gegenstand des vorlaufenden Wettbewerbs.

Bürgerfrage: Wie viele Wohneinheiten sind im Mischgebiet geplant?

Antwort: ca. 40 Wohnungen

Bürgerfrage: Wie erfolgt die Anlieferung des Discounters?

Antwort: Der Parkplatz wird über die Zufahrt der Wolbecker Straße erschlossen. Der Anlieferverkehr fährt über den Parkplatz und setzt dann rückwärts in den überdachten Anlieferbereich. Dadurch werden mögliche Beeinträchtigungen minimiert.

Bürgerfrage: Wo genau verläuft die geplante Lärmschutzwand und wie hoch ist diese ?

Antwort: Die Lärmschutzwand hat eine Höhe von 4,0 bis 5,0 Meter. Sie verläuft entlang der Umgehungsstraße (B51), der Wolbecker Straße und schließt an das geplante sechsgeschossige Gebäude an.

Abschließend bedankt sich Herr Grenda bei allen Anwesenden für die rege Teilnahme und beendet die Bürgeranhörung um 18.45 Uhr.

.....
Grenda
Bezirksbürgermeister

.....
Kuntzsch
Schriftführer