

NIEDERSCHRIFT

über eine
Bürgeranhörung nach § 3 (1) BauGB zum **Entwurf des vorhabenbezogenen
Bebauungsplans Nr. 500 – Sudmühle –
Dyckburgstraße / Kamillusweg**

Anlass:	Bürgeranhörung zum Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 500 - Sudmühle – Dyckburgstraße / Kamillusweg
Stadtbezirk:	Münster – Ost
Zeit:	07.06.2006, 18:00 Uhr-19:00 Uhr
Ort:	Gaststätte Schöne Aussichten, Dyckburgstraße 468, 48157 Münster
Teilnehmer:	ca. 35 Bürgerinnen und Bürger
Leitung der Bürgeranhörung:	Bezirksvorsteher Herr Siegfried Grenda
Vertreter des Stadtplanungsamtes:	Herr Ulrich Winter Herr Eberhard Wilsmann
Vertreter des Vorhabenträgers:	Herr Bernhard Leuer Herr Ralf Daniel Herr Max Buchwald
Vertreter des Entwurfsverfassers:	Herr Michael Maas Frau Manuela Paschert

Zu Beginn der Veranstaltung begrüßt der Bezirksvorsteher Herr Grenda die anwesenden Bürgerinnen und Bürger und stellt die Vertreter der Verwaltung und des Vorhabenträgers 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 Bebauungsplanes nochmals die Möglichkeit, schriftlich Anregungen vorzubringen.

Herr Maas stellt im Folgenden die Grundzüge der Planung und des städtebaulichen Entwurfes dar:

Das Plangebiet befindet sich auf dem Gelände der Baumschule Beaufays zwischen Dyckburgstraße und Kamillusweg in unmittelbarer Nähe zur Werse und umfasst ca. 44.000 m². Bereits im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Wohnbaufläche ausgewiesen. Es sollen dort Stadtvillen, Einfamilien- und Doppelhäuser auf Grundstücken von 220-1.500 m² entstehen.

Die Haupteerschließung des Wohngebietes wird durch eine neue Wohnstraße gesichert. Das Gebiet verfügt über zwei verkehrliche Anbindungspunkte: die Wohnstraße wird im Südwesten und Nordwesten an die Dyckburgstraße angeschlossen. Von der Haupteerschließungsstraße aus werden sämtliche Grundstücke über Privatstraßen erschlossen.

Der bestehende Spielplatz wird durch den Investor um 50% vergrößert und die im Südosten liegende Grünfläche auf der ehemaligen Hausmülldeponie bietet ausreichend Raum für Ausgleichsmaßnahmen, aber auch Privatgärten.

Vier Bereiche umfasst das Plangebiet. Der Bereich A wird durch die Stadt veräußert, enthält aber die gleichen Festsetzungen wie die Bereiche B und C, in denen zweigeschossige Einfamilien- und Doppelhäuser mit Satteldächern von 35° ± 3 mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 errichtet werden dürfen. Die Traufhöhe darf maximal 6,75 m betragen. Im Bereich D entstehen in offener Bauweise bis zu zweigeschossige Stadtvillen und Einfamilienhäuser ebenfalls mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8. Eine Traufhöhe wird nicht festgesetzt, eine maximale Firsthöhe von 9,00 m darf nicht überschritten werden.

Herr Grenda fordert anschließend die Bürgerinnen und Bürger auf, sich zu der vorliegenden Planung zu äußern.

- Ein Bürger stellt die Frage, wo die **Flächen für Garagen und Stellplätze** vorzufinden sind und ob diese ausreichen.

Herr Maas führt aus, dass Garagen in den seitlichen Abstandsflächen der Gebäude errichtet werden dürfen, sowie 9-10 zusätzliche Besucherstellplätze im öffentlichen Raum ausgewiesen werden sollen.

- Ein Bürger erkundigt sich, ob die **Grünfläche bebaut werden darf** oder welche **Nutzung** beabsichtigt wird.

Herr Maas entgegnet, dass angedacht wird, die Grünfläche als private Gärten, bzw. als ökologische Ausgleichsflächen zu nutzen. Eine genauere Festlegung bleibt dem weiteren Planverfahren vorbehalten.

- Daraufhin wird aus dem Publikum die Frage gestellt, welche **Konsequenzen die Privatisierung der Grünfläche** habe.

Herr Maas erklärt, dass die endgültige Nutzung erst nach der Berechnung der Fläche des ökologischen Ausgleichs festgelegt werden kann, die verbleibenden Flächen zum Beispiel für private Gärten genutzt werden könnten und keine Kaufverpflichtung für die Bauherren besteht.

- Ein Bürger erbittet Auskunft über die **ehemalige Hausmülldeponie** sowie zur rechtlichen Situation beim Fund von Bodenverunreinigungen.

Herr Maas erläutert, dass der Bereich der ehemaligen Hausmülldeponie baulich nicht genutzt werden soll. In wie weit Auflagen zur Freiflächennutzung erforderlich werden, wird sich aus der in Auftrag gegebenen Gefährdungsabschätzung (Altlastengutachten) ergeben.

Außerdem werden bereits mehrere Probebohrungen entlang der „Müllgrenze“ durchgeführt und Luftbilder aus alter Zeit bestätigen das Ergebnis, so dass die festgelegte Grenze klar definiert werden kann und sich kein Baufeld auf der ehemaligen Hausmülldeponie befindet. Auch wenn das Gutachten noch nicht vorliegt, wird zur Zeit nichts chemisch Bedenkliches erwartet.

Herr Winter fügt hinzu: Laut Ordnungsrecht ist der Grundstückseigentümer der Zustandsstörer und somit liegt die Verantwortung zur Altlastenbeseitigung beim Eigentümer.

- Ein Bürger fragt, ob ein **Verschieben der neuen Erschließungsstraße** sinnvoll ist und hält eine klare **Kreuzungssituation** für sicherer.

Herr Maas erwidert, dass das Versetzen von Straßen eine sicherere Lösung für Kinder ist, da diese den Kreuzungsbereich besser überblicken und wahrnehmen können.

Herr Winter sichert zu, dass die Anregung noch mal geprüft wird.

- Weitere Anregungen und Forderungen kommen zur Dyckburgstraße. Die Straße soll hinsichtlich des Spielplatzes verkehrsberuhigt und die **Straßenverhältnisse** auch für Fahrradfahrer verbessert werden.

Herr Grenda bemerkt, dass die Situation bekannt ist, dies jedoch nicht mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Verbindung steht. Er sichert zu, den Sachverhalt im Rahmen der Bezirksvertretung aufzugreifen.

- Ein Bürger **warnet davor, die Einmündung der Erschließungsstraße** in die Dyckburgstraße **als Kreuzung auszubilden**, da er eine versetzte Straßenlage für sicherer hält. Er regt für diesen Bereich eine **Rechts-Vor-Links-Verkehrsregelung** an.

Verkehrsregelnde Maßnahmen können nicht Gegenstand des Bebauungsplanes sein.

-
- Eine Bürgerin möchte wissen, in welchem Maß der **Kinderspielplatz vergrößert** wird.

Der Spielplatz wird um 50% vergrößert. Er hat jetzt eine Größe von 600 m² und wird auf 900 m² ausgebaut.

Herr Grenda fügt hinzu: Die Kosten der Vergrößerung trägt allein der Investor, Zuschüsse sind ausgeschlossen.

-
- Erneut fragt ein Bürger nach, was mit der **Grünfläche** passiert, wenn das Gutachten vorliegt und ob dort eine **spätere Bebauung angedacht** wird.

Es wird dort keine Bebauung stattfinden, da der vorhabenbezogene Bebauungsplan dieses nicht vorsieht. Es gibt die Möglichkeit dort Privatgärten anzulegen oder die Grünfläche je nach Gutachten als Ausgleichsfläche zu nutzen und die Pflege eventuell durch den BUND ausführen zu lassen. Durch das hintere Baufeld gibt es keine Anschlussmöglichkeiten zur späteren weiteren Bebauung, da auch der Kamillusweg eine Privatstraße ist und somit eine rückwärtige Erschließung nicht möglich ist.

- Ein Bürger spricht den **Parkplatz der Baumschule Beaufays** an und möchte wissen, was damit passiert.

Er wird darauf hingewiesen, dass sich der Parkplatz innerhalb der geplanten Grünfläche befindet und ggfls. entsiegelt wird.

-
- Ein Bürger erkundigt sich nach dem **Hochwasserschutz Werse**.

Herr Maas erläutert, dass das Plangebiet außerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes liegt und daher nicht gefährdet ist.

-
- Von einem Bürger wird auf die etwaige **Geräuschbelästigung durch** den nahe gelegenen **Mühlenbetrieb an der Werse** verwiesen.

Herr Maas erklärt, dass das Lärmschutzgutachten der Bahn eine größere Bedeutung zuweist als dem Mühlenbetrieb, es jedoch nicht auszuschließen ist, dass der als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzte Bereich nachts gewissen Lärmbelastungen ausgesetzt ist.

-
- Ein Bürger möchte den **Unterschied** zwischen den der **Stadt zugewiesenen Grundstücken**, sowie denen des **Investors** erläutert bekommen.

Es gibt keinen Unterschied, außer dass die Veräußerung der städtischen Grundstücke durch die Stadt erfolgt. Es gelten im Prinzip gleiche Bedingungen und Festsetzungen.

- Ein Bürger bezieht sich auf den neuen Bau eines **Discounters in Handorf** und erkundigt sich, ob es für das Plangebiet einen **Supermarkt in Sudmühle** gibt.

Herr Grenda weist darauf hin, dass die Errichtung eines Supermarktes ca. 5.000 Einwohner erfordert und diese Zahl in Sudmühle nicht erreicht wird.

- Es wird die Frage nach **Verkaufspreisen der Grundstücke** gestellt.

Investor ist die AS Wohnbau aus Münster. Die Grundstückskosten inklusive Erschließung liegen bei 280 € / m², bemerkt Herr Leuer.

- Abschließend erfragt ein Bürger den geplanten **Zeitraumen zur Bebauung** des Plangebietes.

Herr Leuer führt aus, dass das B-Plan-Verfahren noch mindestens bis Frühjahr 2007 andauern wird und anschließend die Erschließung erfolgt. Spätestens Ende des Jahres 2008 soll das Baugebiet fertig gestellt sein.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen beendet Herr Grenda die Veranstaltung mit Dank an alle Anwesenden gegen 19 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
Siegfried Grenda

Protokollführerin
Manuela Paschert