

Niederschrift über eine Bürgerunterrichtung nach § 3 Abs. 1 BauGB

<u>Stadtbezirk:</u>	Münster-Nord
<u>Anlass:</u>	Entwurf des Bebauungsplans 521 „Münster – Kinderhaus, westlich Gasselstiege zwischen Wilkinghege und Idenbrockweg“ – Vorstellung des Gestaltungsplans
<u>Zeit:</u>	Dienstag, den 17.06.2008, 19.00 Uhr
<u>Ort:</u>	im Mokido des Bürgerhauses Münster Kinderhaus, Idenbrockplatz, 48159 Münster
<u>Teilnehmer:</u>	35 Bürgerinnen und Bürger
<u>Leitung der Bürgeranhörung:</u>	Herr Heupel, Bezirksbürgermeister
<u>Vertreter der Verwaltung:</u>	Herr Kurz, Herr Bewernitz, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
<u>Weitere Teilnehmer:</u>	Herr Dejozé, Büro Dejozé & Dr. Ammann Herr Leuer, Herr Daniel, AS Wohnbau GmbH

Der Bezirksbürgermeister Herr Heupel eröffnet um 19:00 Uhr die Bürgerunterrichtung, begrüßt die Bürgerinnen und Bürger und stellt die Vertreter der Verwaltung, den anwesenden Architekten sowie die Investoren des Projekts vor. Herr Heupel informiert über den geplanten Ablauf der Veranstaltung, wonach in dieser Bürgeranhörung

der Entwurf des Bebauungsplans 521 „Münster – Kinderhaus, westlich Gasselstiege zwischen Wilkinghege und Idenbrockweg“

anhand des Gestaltungsplans für das Gebiet vorgestellt wird, damit sich die Bürgerinnen und Bürger bereits in dieser frühen Planungsphase ein Bild vom Vorhaben machen und mit ihren Fragen und Anregungen zur Planung beitragen können. Er bittet Herrn Kurz, zunächst die rechtlichen Rahmenbedingungen des Verfahrens darzustellen.

Herr Kurz erläutert, dass ein Teil der derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen westlich der Gasselstiege zwischen Wilkinghege und Idenbrockweg für eine Wohnbebauung bereitgestellt werden soll. Diese Entwicklung entspricht der Zielrichtung des Flächennutzungsplanes. Da es sich bei dieser Fläche um eine stadt- und landschaftsgestalterisch sensible Ortsrandlage handelt, bei der auch der Landschaftsschutz eine wichtige Rolle spielt, wurde vom Eigentümer der

Fläche ein Gutachterverfahren durchgeführt um den speziellen Anforderungen an das Gebiet und die Umgebung Rechnung zu tragen.

Der im Wettbewerb favorisierte und vom Planungsausschuss in der Sitzung vom 11.06.2008 ebenfalls empfohlene Entwurf soll nun zur Ausführung kommen. Hierzu ist die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes notwendig. Das weitere Verfahren sieht eine förmliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs vor, bei der die Bürgerinnen und Bürger erneut die Gelegenheit haben, Anregungen zu formulieren. Die Auslegung wird wahrscheinlich im Herbst 2008 erfolgen.

Im Anschluss daran bittet Herr Heupel den Entwurfsverfasser, Herrn Dejozé, die Planung vorzustellen.

Herr Dejozé betont noch einmal die sensible Lage des Gebiets, mit der sich sein Entwurf intensiv auseinandergesetzt hat und stellt den Anspruch der Investoren dar, eine qualitativ hochwertige Adresse an diesem Standort zu schaffen, die sich harmonisch in die Umgebung einfügt. Leitbild des Entwurfs ist die Münsterländer Hofstelle, nach deren Vorbild vier Nachbarschaften gebildet werden. Die Gebäude sollen in der Tradition der Münsterischen Bauweise mit rotem Klinker und rotem Steildach errichtet werden, dabei sind bis zu zwei Geschosse möglich. Vorgesehen sind überwiegend Einfamilienhäuser, Doppelhäuser sind in Teilbereichen möglich. Jedes Gebäude soll individuell mit den Bauherren gemeinsam entwickelt werden, so dass eine gewisse Vielfalt innerhalb eines gestalterischen Rahmens, der in einem Qualitätsleitfaden festgeschrieben wird, entstehen kann. Die Einhaltung des Leitfadens wird über eine ausführliche Beratung der Bauherren sichergestellt.

Nach diesen Ausführungen schließt Herr Heupel die Vorstellung der Planung ab und bittet die Anwesenden Fragen zu stellen.

Mehrere Bürgerinnen und Bürger äußern Bedenken wegen der geplanten Zweigeschossigkeit der Gebäude. Sie regen an, die Gebäudehöhen so an das Relief der Landschaft anzupassen, dass das Baugebiet mit den vorhandenen eingeschossigen Gebäuden harmoniere, die Abstandflächen einhalte und keine Barrieren zur freien Landschaft entstünden. Die Berücksichtigung des vorhandenen Gefälles sei auch in Hinblick auf die Entwässerung von großer Bedeutung.

Herr Kurz sichert zu, dass bei der weiteren Bearbeitung auf die absoluten Gebäudehöhen eingegangen werde, konkrete Zahlen werden dann bei der Auslegung des Bebauungsplans vorliegen. Grundsätzlich wurde die mögliche Zweigeschossigkeit der Gebäude als Bestandteil des Entwurfs vom Planungsausschuss positiv aufgenommen. Es ist aber denkbar, dass das Zusammenfassen von eingeschossigen Gebäuden in den Bereichen möglich ist, die an die bestehende Bebauung grenzen.

Herr Dejozé betont, dass der Entwurf eine hohe gestalterische Qualität anstrebt und dazu auch eine Silhouette gehört, die sich harmonisch entwickelt. Ziel im Bebauungsplanverfahren ist es, angemessene Spielräume für die Bauherren zu schaffen und die Qualität der Gebäude und des gesamten Erscheinungsbildes über eine intensive Beratung zu sichern. Ob ein Gebäude dann

ein- oder zweigeschossig errichtet wird, hängt vom Bauherrn ab. Dabei werden die einzuhaltenen Abstände zur vorhandenen Bebauung, die in der Bauordnung von Nordrhein-Westfalen geregelt sind, eingehalten. Grundsätzlich sind mindestens drei Meter Abstand zur Grenze vorgeschrieben, ansonsten richten sich die Abstandflächen nach der Höhe des Gebäudes.

Herr Daniel ergänzt, dass eine störungsfreie Ableitung von Regenwasser grundlegender Bestandteil der Planung ist und die Nachbarn keine Schwierigkeiten erwarten brauchen.

Mehrere Fragen der Anwesenden beschäftigen sich mit der Form und Lage des neuen Baugebiets und der Gestalt der Gebäude. So unterscheidet sich der aktuelle Planungsstand gegenüber dem Wettbewerbsbeitrag vor allem im nördlichen Bereich deutlich (drei statt zwei Gebäude), die angestrebte Hofstruktur sei nicht mehr klar abzulesen. Des Weiteren überschreite die Planung die im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche.

Herr Dejozé antwortet, dass die Veränderungen insbesondere im Norden zum einen auf die sinnvolle Gestaltung der erforderlichen Ausgleichsflächen zurückzuführen sind, zum anderen hat sich in der Überarbeitung der Pläne gezeigt, dass der Platz nicht für einen vierten Hof ausreicht.

Herr Kurz ergänzt, dass die Darstellungen im Flächennutzungsplan nicht grundstücksscharf sind und die Einzelheiten in den Bebauungsplänen geregelt werden. Eine geringfügige Verschiebung nach Westen ergibt sich ebenfalls aus dem Erhalt der Baumreihe entlang der Gasselstiege, zu deren Gunsten die Bebauung von der Straße abgerückt ist.

Hinsichtlich der naturräumlichen Gestaltung möchten die Bürgerinnen und Bürger wissen, wie sich die Größe der Streuobstwiese als Ausgleichsfläche errechnen, wer sie später unterhalten werde und ob die Siedlungsfläche aus dem Landschaftsschutz herausfalle. Auch scheine der Erhalt der Baumreihe entlang der Gasselstiege wegen der drei Durchbrüche für die Stichstraßen nicht gewährleistet.

Sei eine Erweiterung des neuen Baugebiets zu einem späteren Zeitpunkt beabsichtigt?

Herr Kurz antwortet, dass die Größe der Ausgleichsflächen nicht im Maßstab 1:1 zur überbauten Fläche ermittelt wird, sondern von der erzielbaren, naturräumlichen Qualität der Flächen abhängt. In diesem Fall ist eine Streuobstwiese höher zu bewerten als Ackerland und kann somit eine geringere Fläche umfassen als das in Anspruch genommene Ackerland. Für den Unterhalt ist der Vorhabenträger verantwortlich. Ziel der Stadt ist es nicht, die Ausgleichsflächen anteilig den jeweiligen Bauherren zuzuordnen und zu parzellieren. Die Siedlungsfläche unterliegt nach Abschluss der Bauleitplanung nicht mehr dem Landschaftsschutz.

Herr Kurz erläutert, dass zwar die Baumreihe von den Stichen unterbrochen, ihr Bild insgesamt aber beibehalten wird. Im Gegensatz zu den anderen Entwürfen zeichne sich das vorliegende Konzept durch die Bildung kleiner Nachbarschaften an den Stichstraßen aus, die durch ihre Qualität den Eingriff in den Baumbestand rechtfertigen. Gerade durch die drei Stichstraßen wird im Übrigen eine spätere Erweiterung ausgeschlossen, da an ihren Enden Gebäude entstehen sollen.

Einige Anwesende weisen auf die ihrer Meinung nach schon heute schwierige Verkehrssituation auf der Gasselstiege, insbesondere im Kreuzungsbereich Gasselstiege / Privatweg im Norden, hin. Die Situation dürfe durch das Vorhaben keinesfalls verschlechtert werden, dies sei aber u. a. durch die drei Stiche zu erwarten. Auch sei die Erschließung der drei Gebäude im Norden vom Privatweg unklar.

Herr Heupel versichert, dass die Stadt die Bedenken bezüglich der verkehrlichen Situation ernst nimmt und sichert die Auseinandersetzung mit diesen Fragen im weiteren Verfahren zu.

Herr Daniel erläutert, dass die Benutzung des Privatwegs als Zufahrt vertraglich geregelt wird, wobei der Weg im Privatbesitz verbleibt.

Herr Dejozé fügt hinzu, dass ein befestigter Ausbau im notwendigen Maße vorgenommen wird, wahrscheinlich als Mischverkehrsfläche.

Die Bürgerinnen und Bürgern weisen auch die schwierige Stellplatzsituation in der Gasselstiege hin. Sie müsse neu geordnet werden um eine weitere Belastung der Anwohner zu vermeiden. Denkbar sei z.B. ein Halteverbot an der Gasselstiege.

Herr Dejozé nennt die rechtlichen Rahmenbedingungen, nach denen die erforderlichen Stellplätze jeweils auf dem eigenen Grundstück untergebracht werden müssen. Grundsätzlich wird dabei mit einem Stellplatz pro Wohneinheit gerechnet, wenn ein Bauherr mehr Stellplätze wünsche, muss er sie selbst auf dem eigenen Grundstück errichten. Zusätzlich sind im Einfahrtsbereich der Stichstraßen jeweils zwei Stellplätze für Besucher vorgesehen, die für die geringe Größe des Neubaugebiets ausreichend erscheinen. Die Stiche bieten zwar breit genug für die Begegnung zweier PKW, dort sind aber keine Parkplätze vorgesehen.

Die Bürgerinnen und Bürger unterstreichen, dass im Wettbewerbsbeitrag nur von Einzelhäusern gesprochen worden sei, nun seien auch Doppelhäuser möglich. Sie regen an, nur Einzelhäuser festzusetzen.

Herr Dejozé antwortet, dass Doppelhäuser praktisch nur an zwei bis drei Stellen im Gebiet baulich möglich und Reihenhäuser überhaupt nicht erwünscht sind. Herr Leuer ergänzt, dass mit der Möglichkeit für Doppelhäuser auch Interessenten angesprochen werden, für die ein Einzelhaus zu teuer ist. Herr Kurz verweist darauf, dass ein Ziel der Planung auch ist, eine gewisse Bandbreite von Wohnformen anzubieten.

Aus der Bürgerschaft kommen verschiedene Fragen zum Thema der Gebäudegestaltung: Welche typischen Maße werden die Gebäude haben, wie würde ihr Erscheinungsbild harmonisiert, könnten auch Seniorenwohnungen entstehen und welche energiesparenden Maßnahmen seien angedacht?

Herr Dejozé verweist auf das Ziel, hochwertigen Wohnraum zu schaffen. Dafür ist eine gute Belichtung Voraussetzung, die nur bei einer geringen Tiefe der Gebäude zu erreichen ist. Typischerweise sind die Baukörper ca. 14 m lang und 7,50 m breit. Die Dachform als steiles Sattel-

dach mit einer Dachneigung von ca. 35°- 40° entspricht dem Stil des Münsterlandes. Die Harmonisierung der Gebäude wird im Zuge der Beratung der Bauinteressenten angestrebt. Dazu wird es von Seiten des Bauträgers eine Bemusterung geben, an der sich die Bauherren orientieren können. Herr Leuer und Herr Dejozé sehen keine Probleme in dem Gebiet auch Seniorenwohnungen zu errichten, da barrierefreies Bauen aktueller Stand der Technik ist. Allerdings wird Geschosswohnungsbau im Plangebiet nicht möglich sein. Herr Dejozé erklärt, dass die Gebäude die aktuell gültigen Werte der Energieeinsparverordnung einhalten müssen und schon deswegen energiesparend errichtet werden. Darüber hinaus ist auch der Bau von Passivhäusern kein Problem, wenn der Bauherr das wünscht. Sonnenkollektoren gehören heute ebenfalls zum technischen Standard und können gestalterisch verträglich eingesetzt werden, so dass ihr Einbau kein Problem darstellt.

Die Anwesenden möchten mehr über die Art des Wettbewerbs und die Vermarktung der Grundstücke über einen Bauträger wissen. Von Interesse sei für sie auch, mit welchen Kosten die Anwohner zu rechnen hätten (z.B. Erschließungsbeiträge).

Herr Kurz erwidert, dass die Eigentümerin das Gutachterverfahren ausgesprochen und dabei Wert auf eine hohe gestalterische Qualität hat. Erst nach dem Wettbewerb werde jetzt das Bebauungsplanverfahren in Absprache mit der Stadt durchgeführt. Alle Kosten für die Erschließung, die durch das Vorhaben entstehen, werden vom Vorhabenträger übernommen. Das ist z.B. auch der Fall, wenn nachweisbar durch Baufahrzeuge Schäden an Verkehrswegen entstehen sollten.

Herr Kurz erklärt, dass nicht die Stadt sondern der Bauträger Eigentümer der Flächen ist und damit über die Art der Vermarktung entscheidet. Die Stadt ist in den Grundstücksverkehr nicht involviert, sondern begleitet nur das förmliche Bauleitplanverfahren.

Herr Dejozé fügt hinzu, dass die Eigentümerin klare Vorgaben gemacht und die Zusammenarbeit mit einem Bauträger gesucht hat.

Die Anwesenden möchten nähere Informationen über die Entwicklung des Wohngebiets, z.B. über Grundstücksgrößen, den zu erwartenden Kaufpreis und die Zahl der Wohnungen.

Herr Dejozé führt aus, dass der Wettbewerbsentwurf von ca. 20 Parzellen ausging, der aktuelle Planungsstand von ca. 18. Viel mehr sollten es keinesfalls werden, damit der großzügige Charakter des Wohngebietes erhalten bleibt und es nicht zu eng wird. Die Grundstücksgröße wird sich zwischen 380 m² und 600 m² bewegen, belastbare Aussagen dazu lassen sich bei dem jetzigen frühen Planungsstand aber noch nicht treffen. Herr Daniel fügt hinzu, dass die Kostenkalkulation noch nicht abgeschlossen sei und im Moment keine konkreten Preise genannt werden können.

Abschließend gibt Herr Kurz einen Ausblick auf den Verfahrensablauf. Die Offenlegung des Bebauungsplanentwurfs ist für Herbst 2008 im Kundenzentrum des Stadthauses 3 vorgesehen, während der die Bürgerinnen und Bürger Gelegenheit haben, sich über die weiter konkretisierte Planung zu informieren und Anregungen zu formulieren. Wenn alle Verfahrensschritte zügig

durchgeführt werden, ist mit der Rechtskraft des Bebauungsplans für Anfang/Mitte 2009 zu rechnen.

Herr Heupel stellt klar, dass in der Ratssitzung am Mittwoch, 18.06.2008, nur der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan auf der Tagesordnung steht. Erst mit ihm beginnt das förmliche Verfahren, inhaltliche Entscheidungen werden in der genannten Ratssitzung noch nicht getroffen.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen mehr vorliegen, erklärt Herr Heupel, dass alle Anregungen protokolliert und in das Bebauungsplanverfahren eingehen. Wie immer steht auch die Verwaltung für weitere Informationen zur Verfügung. Er bedankt sich für die rege Teilnahme und schließt gegen 20:30 Uhr die Bürgerunterrichtung.

gez.
Herr Heupel,
Bezirksbürgermeister

gez.
Herr Bewernitz,
Schriftführer