

Niederschrift über eine öffentliche Bürgerunterrichtung

Stadtbezirk: Münster-West

Anlass: Vorstellung der Ziele und Rahmenbedingungen für eine Wohngebietsentwicklung auf dem Areal zwischen Weseler Straße, Meckmannweg und Schwarzer Kamp in Mecklenbeck

Zeit: Dienstag, dem 22.02.2011, um 19.00 Uhr,

Ort: Peter-Wust-Schule, Dingbängerweg 80, 48163 Münster

Teilnehmer: 90 Bürgerinnen und Bürger

Leitung der
Bürgeranhörung: Frau Westrup, Bezirksbürgermeisterin

Vertreter der
Verwaltung: Herr Kurz, Herr Becker, Stadtplanungsamt, Herr Willamowski,
Sozialamt

Der Bezirksbürgermeisterin Frau Westrup eröffnet um 19.05 Uhr die Bürgerveranstaltung, begrüßt die Bürgerinnen und Bürger und stellt die Vertreter der Verwaltung vor. Sie informiert über den Anlass der Veranstaltung, wonach hier

die Ziele und Rahmenbedingungen für die Planung auf dem Areal zwischen dem Meckmannweg und dem Schwarzen Kamp vorgestellt und den Bürgerinnen und Bürgern die Gelegenheit gegeben werden soll, Fragen und Anregungen zu äußern.

Danach übergibt Frau Westrup der Verwaltung das Wort. Herr Kurz stellt zunächst den geplanten Ablauf der Veranstaltung vor, nach welchem

- der **Hintergrund** und die **Zielsetzungen** erläutert,
- die **Rahmenbedingungen** für die Planung diskutiert und
- **mögliche Qualitäten** für das neue Wohngebiet erörtert werden sollen

Nach jedem der Punkte können Fragen gestellt und Anregungen und Kritik geäußert werden.

Mittels einer PowerPoint-Präsentation werden Hintergrund und Rahmenbedingungen der Planung erklärt:

Hintergrund

Durch den bevorstehenden Umzug der Firma Beresa, die erfolgte Verlegung der Sportaktivitäten des 1. FC Mecklenbeck zur Egelshove sowie den teilweisen Abbruch der Übergangseinrichtung für Wohnungslose am Meckmannweg wird das circa 7,5 Hektar große Areal zwischen Meckmannweg im Osten, Schwarzer Kamp im Norden und Weseler Straße im Süden größtenteils frei. Die Stadt verfolgt das Ziel der städtebaulichen Neuordnung für das im aktuell rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 136 (6. Änderung) als Fläche für Gewerbe und Sport vorgesehene Areal. Für das gesamte Gelände soll eine Wohngebietsnutzung angestrebt und die gewerbliche Nutzung möglichst ganz aufgegeben werden.

Aufgrund der Größe der Fläche ist ein Wettbewerbsverfahren vorgesehen, in dem Fachleute Lösungsvorschläge innerhalb der vorgegebenen Rahmenbedingungen erarbeiten sollen.

Anders als bisher üblich, informiert das Stadtplanungsamt bereits zu Beginn des Verfahrens, und noch vor dem Beginn des Wettbewerbs, über die Zielsetzung der Planung, um die Wünsche der Bürger berücksichtigen zu können.

Rahmenbedingungen

Das ca. 7,5 Hektar große Areal soll zu einem Wohngebiet mit unterschiedlichen Bebauungsformen vom Geschosswohnungsbau bis zum Einfamilienhaus entwickelt werden. Die Strukturen der Umgebung bieten hierfür ideale Voraussetzungen. Eingebettet in nördlich und östlich angrenzende Wohngebiete, verfügt das Gelände über gute verkehrliche Anbindungen über die Straßen Meckmannweg und Schwarzer Kamp zur Weseler Straße. Über den Meckmannweg ist auch die Anbindung an den ÖPNV und die Erreichbarkeit der Innenstadt im 10 Minuten-Takt gesichert.

Sehr gute Nahversorgungsmöglichkeiten bieten die Nähe zum Mecklenbecker Stadtteilzentrum und zum zukünftigen Stadtbereichszentrum an der Weseler Straße. Fuß- und Radwege binden an das nördlich gelegene Erholungsgebiet „Westliches Aatal“ an. Der Bereich Untietheide soll über eine Wegeverbindung an das neue Wohngebiet angebunden werden.

Auf dem Gelände befindet sich eine Übergangseinrichtung für Wohnungslose für ca. 50 Bewohner und das Vereinsheim des 1. FC Mecklenbeck. Vereinsheim und Unterkünfte werden nach jetzigem Planungsstand auf dem Gelände verbleiben. Die Wäscherei im westlichen Teil des Areals wird zunächst ihren Betrieb weiterführen. Die Stadt bemüht sich aber die Fläche ebenfalls in die Wohngebietsentwicklung einzubeziehen. Der Waldstreifen im südlichen Bereich des Geländes entlang der Weseler Straße bleibt erhalten und dient als Pufferzone zur Weseler Straße. Trotz der (noch) vorhandenen Bebauung und Nutzung

wird das gesamte Gebiet in den Wettbewerb einbezogen, um ein einheitliches städtebauliches Konzept zu erhalten.

Im Anschluss an die Vorstellung der Rahmenbedingungen der Planung bittet Frau Westrup die Bürgerinnen und Bürger, Fragen zu stellen und ihre Meinung zu äußern:

Wie sind die Vorgaben für die Beplanung des Gebietes entstanden?

Die Größe des Areals und die Struktur der Umgebung, die durch Wohnnutzung geprägt ist, waren ausschlaggebend. So soll der Bereich nördlich der Weseler Straße in Zukunft ausschließlich dem Wohnen dienen. Andere Zielsetzungen wie eine Gewerbenutzung oder Einzelhandelseinrichtungen kommen aufgrund ihrer Gebäudegrößen und möglicher Immissionskonflikte zu den vorhandenen Wohngebieten hier nicht in Betracht. Ihre Ansiedlung bietet sich im Gewerbegebiet entlang der Südseite der Weseler Straße an.

Ist die Bebauungsdichte mit 45 Wohneinheiten je Hektar im Vergleich zur Umgebung nicht zu hoch angesetzt? Durch das Anlegen von Spiel- und Freizeitflächen, kann sich die Dichte im Bereich des Geschosswohnungsbaus sogar noch erhöhen.

Die Lagegünstigkeit im Stadtteil und die gute Erschließung soll für eine größere Zahl neuer Bewohner genutzt werden. Deshalb wird ein Nebeneinander von Geschosswohnungsbauten und Einfamilienhäuser angestrebt. Für solche Wohnquartiere gibt es bereits zahlreiche gestalterisch gelungene Beispiele in Münster, so z.B. in Gievenbeck-Südwest am Borkenfeld oder in Mecklenbeck-Mitte am Christoph-Bernhard-Graben. Diese Gebiete weisen die hier geplante Dichte von etwa 45 Wohneinheiten je Hektar auf. Das gilt auch für das Reihenhausesgebiet am Flaßkamp direkt neben dem Plangebiet. Eine geringere Dichte weisen lediglich die Bereiche nördlich des Schwarzen Kamp und an der Roten Erde auf.

Wann wird der Baubeginn sein?

Der Wettbewerb wird voraussichtlich im Sommer 2011 abgeschlossen sein, sodass im Herbst die Ergebnisse präsentiert werden können. Im weiteren Verlauf werden das Bebauungsplanverfahren und die Erschließungsmaßnahmen circa zweieinhalb Jahre in Anspruch nehmen. Baubeginn könnte somit im Jahr 2014 sein.

Durch den Fortbestand der Wäscherei entsteht ein Mischgebiet. Besteht die Gefahr, dass doch wieder Gewerbe auf dem Beresa-Areal angesiedelt werden kann?

Die Wäscherei hat Bestandsschutz. Für die Neubebauung im Plangebiet wird der neue Bebauungsplan gelten, der hier Wohngebietsflächen ausweisen wird. Eine weitere Gewerbeansiedlung ist dann nicht mehr möglich.

Vorab sollten seitens der Stadt mehr Informationen, auch in Form von Entwürfen, gegeben werden. Mit deren Hilfe wäre es einfacher möglich, sich Gedanken zu machen und sich eine Meinung zu bilden. Die Erhaltung der Wohnungslosenunterkünfte zum Beispiel könnte der Entwicklung bzw. der Vermarktung des Wohngebietes schaden, wenn nur um diese herum geplant würde. Eine integrative Lösung muss gefunden werden, so zum Beispiel durch eine dezentrale Unterbringung der Wohnungslosen auf dem Gelände.

Die Lage der Wohnungslosenunterkünfte am Ende der Straße ist ungünstig. Der ständige Verkehr von Polizei- und Rettungsfahrzeugen im Schwarzen Kamp ist störend. Warum können die Obdachlosen nicht in einen anderen Stadtteil umgesiedelt werden?

Herr Willamowski, Leiter des Sozialamtes, erläutert die Situation:

Die Entwicklung der vergangenen Jahre ist durchaus positiv zu bewerten. So hat die Anzahl der Wohnungslosen bzw. der Spätaussiedler in Mecklenbeck schon aufgrund des Abrisses eines

großen Teils der Baracken stetig abgenommen. Allerdings muss im Zuge einer gerechten Verteilung über die Stadtteile Münsters auch in Zukunft an diesem Ort eine Übergangseinrichtung für Wohnungslose bereit gestellt werden. Richtig ist, dass der Bestand dringend sanierungsbedürftig ist und entweder grunderneuert oder neugebaut werden muss. Insgesamt wird Platz für bis zu 55 Personen benötigt.

Die Unterkünfte müssen aus der Randsituation in eine stärker integrierte Lage umgesiedelt werden. Die Unterbringung sollte dezentral in dem neuen Wohngebiet erfolgen.

Herr Willamowski:

Das wäre prinzipiell möglich aber auch eine dezentrale Unterbringung der Wohnungslosen in dem Wohngebiet kann zu Akzeptanz- und Integrationsproblemen führen.

Wie sehen die Lärmbelastungen auf dem Gelände aus? Durch die Autobahn, den viel befahrenen Meckmannweg und die Weseler Straße ist die Lärmbelastung schon jetzt sehr hoch.

Wäre es möglich, den „Dienstleistungspuffer“ als Lärmschutz fortzuführen?

Die Beeinträchtigungen durch den Verkehrslärm von der Weseler Straße würden - ohne Schutzmaßnahmen - bis in das künftige Wohngebiet hineinreichen. Deshalb müssen die Planer Lärmschutz durch einen Wall oder besser noch durch die Anordnung der künftigen Bebauung vorsehen.

Dem Wohngebiet einen Streifen mit Bürobauten zur Weseler Straße vorzulagern wäre grundsätzlich denkbar. Der breite Waldstreifen würde die Bürobauten aber weit von der Weseler Straße abrücken. Sie wäre von der Weseler Straße kaum wahrnehmbar und deshalb aus Sicht der Büronutzer unattraktiv.

Die Kapazität der Straße Schwarzer Kamp ist für das zusätzliche Verkehrsaufkommen nicht ausreichend. Der Meckmannweg ist aktuell außerdem so stark durch den Anwohnerverkehr belastet, dass morgens und nachmittags auch die Busse im Stau stehen.

Nach den bisherigen Überlegungen ist mit der Aufgabe des Autohauses und seines Kundenverkehrs keine deutlich höhere Verkehrsbelastung durch das geplante Wohngebiet zu erwarten, so dass der Meckmannweg als Haupteinschließung für das Plangebiet benutzt werden kann.

Stellplätze sind am Schwarzen Kamp durch fast zwei PKW pro Haushalt und den Besucherverkehr bereits heute nicht ausreichend vorhanden. Wie soll dies gelöst werden?

Durch die Wohngebietsplanung sollen keine zusätzlichen Stellplätze für die Anlieger des Schwarzen Kamp geschaffen werden. Als Anliegerstraße, die keinen Durchgangsverkehr aufnehmen hat, sind die genannten Beeinträchtigungen vertretbar. Sämtliche Stellplätze, die durch das neue Wohngebiet erforderlich werden, werden auch innerhalb des künftigen Wohngebietes berücksichtigt.

Die Erschließung des neuen Wohngebietes könnte über eine Zufahrt von der Weseler Straße in Höhe der Wäscherei erfolgen. Warum soll der Baumbestand entlang der Weseler Straße erhalten werden? In diesen Bereich könnte eine neue Erschließungsstrasse gelegt werden. Und wie soll mit dem alten Baumbestand am Meckmannweg umgegangen werden?

Da die Verwaltung davon ausgeht, dass sich das künftige Verkehrsaufkommen über den Meckmannweg abwickeln lässt, und Einschnitte in den Waldstreifen mit seinen erhaltenswerten Bäumen vermeiden möchte, wurde keine zusätzliche Anbindung von der Weseler Straße vorgeschlagen. Die Fragestellung wird allerdings aufgegriffen und die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Meckmannweg / Weseler Straße aktuell überprüft.

Der Waldbestand bleibt definitiv erhalten. Auch der Baumbestand am Meckmannweg soll nach dem jetzigen Planungsstand erhalten werden.

Qualitäten

Es folgen die Erläuterungen zu Qualitäten, die das neue Wohngebiet aufweisen soll. Demnach wird das Gebiet als eigenständiges Quartier mit Kindertagesstätte, einem Spielplatz und einer qualitativ ansprechenden Freiraumgestaltung, in die auch das Regenrückhaltung integriert ist, geplant. Die Bebauung soll energetisch den aktuellen Standards entsprechen und in einer Mischung aus Mehr- und Einfamilienhäusern geplant werden. Verschiedene Wohnformen sollen Vielfalt im Wohngebiet erzeugen. Trotz seiner Eigenständigkeit soll das neue Wohngebiet nicht isoliert betrachtet, sondern in die angrenzenden Wohngebiete integriert werden.

Herr Kurz zeigt Beispiele zum Thema Wohnqualitäten anhand von bereits realisierten Projekten für Baugemeinschaften, Mehrgenerationenwohnen u. a. im Geschosswohnungsbau sowie für verschiedene Formen des Einfamilienhausbaus.

Im Anschluss stellt Herr Kurz die Frage, welche Art der Bebauung nach den gezeigten Beispielen bevorzugt werde: Soll zum Beispiel die Möglichkeit bestehen, unterstützt durch eine Mischung aus Mehr- und Einfamilienhausbebauung, verschiedene Lebensphasen im Quartier verbringen zu können oder besteht der Wunsch, ein homogenes Gebiet zu schaffen, das weniger auf die unterschiedlichen Bedürfnisse der Altersgruppen eingeht?

Das Gelände verfügt über ein großes Potenzial. Es kann eine gute Mischung aus Mehrfamilien- und Einfamilienhäusern geschaffen werden, die das Wohngebiet sowohl qualitativ als auch funktional nachhaltig lebenswert gestaltet. Angemessen wären zum Beispiel überschaubare Hausgruppen für Senioren, Singles oder junge Familien in unterschiedlich dichter Ausprägung.

Der Bedarf an Mehrfamilienhäusern ist vorhanden. Ebenso besteht Interesse an der Eigentumsbildung in dieser Wohnform. Barrierefreie Seniorenwohnungen sind wichtig. Vorstellbar ist dabei auch eine Mischung aus freifinanziertem und Mietwohnungsbau.

In Mecklenbeck seien bereits fünf Kindertagesstätten vorhanden und die aktuelle Geburtenrate lasse einen zusätzlichen Bedarf nicht erwarten; die Kosten für eine Kindertagesstätte seien jedoch hoch. Wofür soll auf dem Areal eine weitere Kindertagesstätte angesiedelt werden? Könnte die Kindertagesstätte auch so gebaut werden, dass eine alternative Nutzung als Seniorenstätte möglich wäre?

Die aktuelle kleinräumige Bevölkerungsprognose 2020 der Stadt gilt für diese Planung als Bedarfsbegründung. Die Umsetzung wird jedoch von dem konkreten Bedarf in dem neuen Wohngebiet abhängig gemacht. Dabei spielen die realisierte Anzahl der Wohneinheiten und der zeitliche Fortschritt der Wohnbebauung für den tatsächlichen Bedarf für eine Kindertagesstätte eine wichtige Rolle.

Wie hoch darf auf dem Gelände maximal gebaut werden? Es sollte eine Maximalhöhe für die Gebäude festgesetzt werden.

Hierfür sind keine konkreten Vorgaben vorgesehen. Die Wettbewerbsteilnehmer sollen sich vornehmlich an den umliegenden Nachbarschaften orientieren. Denkbar ist aber auch eine Überhöhung an vereinzelter Stelle, um dem Gebiet eine Vielfalt zu geben. Über die Verträglichkeit der von den Wettbewerbsteilnehmern vorgeschlagenen Höhenentwicklung der künftigen Bebauung wird sich zunächst das Preisgericht ein Urteil bilden und dem Rat der Stadt entsprechende Empfehlungen machen. Neben der Empfehlung den Entwurf des Wettbewerbsgewinners für die künftige Planung zugrunde zu legen geben Preisgerichte bei Bedarf auch Anregungen zur Überarbeitung des favorisierten Entwurfes. Das Wettbewerbsergebnis mit den Empfehlungen des Preisgerichtes wird in den parlamentarischen Gremien beraten. Sie bestimmen in welcher Form die Planung für die weitere städtebauliche Entwicklung berücksichtigt werden soll. Im Bebauungsplan wird neben anderen Regelungen für die künftige Bebauung auch deren maximale Höhe bestimmt werden.

Die im Planungsausschuss gefasste Entscheidung über die Vorgabe der Wohneinheiten wird eine nicht umkehrbare Entwicklung auf dem Gelände auslösen. Die aktuellen Vorgaben beinhalten die

Formulierung „verdichteter Ein- und Mehrfamilienhausbau“. Um den Wettbewerb tatsächlich offen zu gestalten, sollte „verdichtet“ gestrichen werden.

Ist innerhalb des Wettbewerbs auch eine geringere Dichte möglich? Eine Vorgabe von zum Beispiel 35 bis 45 Einwohner pro Hektar als Zielwert würde zu mehr Vielfalt in den Entwürfen führen. Wieso soll die Bebauung in dieser hohen Verdichtung erfolgen?

Eine Vorgabe der angestrebten Wohnungsdichte ist für den Wettbewerb entscheidend, um die Zielsetzung der Stadt zu verdeutlichen. Darin kommt zum Ausdruck, dass die sehr guten Rahmenbedingungen für ein Wohngebiet an dieser Stelle durch ein angemessenes Angebot an Wohnungen und Einfamilienhäusern genutzt werden soll. Mit der Zielvorgabe ca. 45 Wohneinheiten / Hektar macht die Stadt deutlich, dass das künftige Wohngebiet weder nur freistehende Einfamilienhäuser noch ausschließlich Geschosswohnungsbauten haben soll. Deshalb sind verdichtete Formen des Einfamilienhausbaus (Reihenhäuser) hier auch erforderlich. Die Zielzahl sollte möglichst konkret und nicht mit einem großen Spielraum vorgegeben werden, da die Wettbewerbsentwürfe hinsichtlich ihrer städtebaulichen Qualitäten nur schwer miteinander zu vergleichen wären.

Warum wurde die Vorgabe der Einwohner für die Fläche von 230 in der Verwaltungsvorlage auf 300 erhöht?

Die Verwaltung hat ca. 300 Wohneinheiten als Zielsetzung für das künftige Wohngebiet vorgeschlagen. Der Planungsausschuss hat beschlossen, dass die heutige öffentliche Information über den geplanten Wettbewerb zunächst von dieser Zielsetzung ausgehen soll. Die politischen Gremien werden die endgültigen Vorgaben für den Wettbewerb erst in der kommenden Beratung festlegen.

Die Qualität ist entscheidend. Nachteile ergeben sich im Gebiet durch die hohe Lärmbelastung, die Nähe zur Wäscherei und der sozialen Situation durch die Wohnungslosenunterkünfte. Letztere könnten auf die Entwicklung hemmenden Einfluss haben.

Innerstädtische Wohnstandorte sind des Öfteren vielfältigen Rahmenbedingungen ausgesetzt, die z.B. unter verkehrlichen oder Immissionsschutzgesichtspunkten besondere, in jedem Fall aber standortgerechte Lösungen erfordern. Gerade Wettbewerbsverfahren dienen dazu, unter gegebenen Rahmenbedingungen, ein Optimum an gestalterischer Qualität und Lebensqualität für die künftigen Bewohner zu erzielen.

Im Planungsamt wird Qualität über die Architektur definiert, die hohe Dichte allerdings steht einer guten Qualität entgegen. Werden die Ausschreibungsunterlagen einsehbar sein?

Gerade die Ideenkonkurrenz eines Wettbewerbsverfahrens soll deutlich machen, dass die angestrebte Dichte mit einer hohen Wohnqualität für die künftigen Bewohner verbunden sein wird. Dazu sind die Qualitäten der Architektur ebenso entscheiden wie die Aufenthalts- und Gestaltungsqualitäten der Freiräume.

Nach dem Beschluss durch die parlamentarischen Gremien wird die Aufgabenstellung für den Wettbewerb auch im Internet veröffentlicht.

Die weiteren Termine

Mai/Juni 2011	Bezirksvertretung / Planungsausschuss
Juni-August 2011	Wettbewerbsbearbeitung
September 2011	Preisgericht
September 2011	Ausstellung der Wettbewerbsarbeiten

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen mehr vorliegen, erklärt Frau Westrup, dass alle Fragen protokolliert werden und im weiteren Entscheidungsprozess zum Bebauungsplanverfahren mit abgewogen werden. Auch steht die Verwaltung für weitere Informationen zur Verfügung. Frau Westrup schließt um ca. 20.20 Uhr die Bürgeranhörung.

gez.
Frau Westrup,
Bezirksbürgermeisterin

gez.
Herr Becker,
Schriftführer