

N i e d e r s c h r i f t

über eine öffentliche Bürgerunterrichtung nach § 3 (1) BauGB zum Bebauungsplan Nr. 323 – 2. Änderung: Wohngebiet Sentruper Höhe „Neues Wohnen auf der Kirchwiese“

Zeit: 24.11.2010, 19:00 Uhr

Ort: Theresienschule, Sentruper Höhe 5, 48149 Münster

Teilnehmer: ca. 65 Bürgerinnen und Bürger

Leitung der Bürgerunterrichtung: Frau Westrup, Bezirksbürgermeisterin

Vertreter des Vorhabenträgers
(Kirchenvorstand): Frau Krekeler, Herr Hüttenbrink, Herr Thomas

Architekt: Herr Burhoff

Vertreter der Verwaltung: Herr Kurz, Herr Paning
(Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung)

Die Bezirksbürgermeisterin Frau Westrup eröffnet um 19:00 Uhr die Bürgerunterrichtung, begrüßt die anwesenden Bürgerinnen und Bürger, stellt die Vertreter des Vorhabenträgers und der Verwaltung sowie den Entwurfsverfasser der geplanten Baumaßnahme vor und informiert über den geplanten Ablauf der Bürgerunterrichtung und über das weitere Planverfahren.

Danach erläutert Herr Kurz den Anlass der 2. Änderung des Bebauungsplanes.

Die vom Rat der Stadt Münster am 10.11.2010 eingeleitete 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 323: „Sentrup – Wohngebiet Sentruper Höhe“ soll zur Nachverdichtung und Innenentwicklung durchgeführt werden. Anlass für die Änderung ist das Vorhaben der Kirchengemeinde, auf ihrem Grundstück eine Wohnbebauung zu errichten. Hierzu hat sie einen Architekten- und Investorenwettbewerb durchgeführt.

Die heutige öffentliche Informationsveranstaltung zur Planung der Kirchengemeinde dient der frühzeitigen Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger. Der zweite Schritt der Öffentlichkeitsbeteiligung die öffentliche Auslegung des fachlich abgestimmten Bebauungsplanentwurfes wird voraussichtlich im Sommer 2011 stattfinden. Hierzu sind schriftliche Stellungnahmen der Bürgerinnen und Bürger möglich, mit denen sich der Rat der Stadt in seiner abschließenden Abwägung zum Planentwurf im Einzelnen befassen wird.

Umgeben wird das Plangebiet durch die dichtere, 2-3geschossige Wohnbebauung mit steilen Dächern entlang der Waldeyerstraße und den nördlich und südlich angrenzenden Wohngebieten mit aufgelockerter, überwiegend durch Einfamilienhäuser geprägten Bauweise. Das über Jahrzehnte entstandene Grün ist prägend und für das gesamte Wohnquartier typisch. An der Waldeyerstraße sind Geschäfte, Dienstleistungen sowie Wohnungen in dichter Folge anzutreffen.

Anschließend erläuterte Herr Burhoff, Architekt des favorisierten Entwurfes für die geplante Wohnbebauung ausführlich seinen Entwurf. Dieser sieht westlich des Kirchengebäudes in zwei gleichen Baukörpern insgesamt 16 Wohneinheiten in einer zwei- bis dreigeschossigen Bauweise, mit einem zweiseitig rückgestaffelten dritten Geschoss vor. Die beiden, mit einem Flachdach

vorgesehenen Wohnhäuser, werden hinsichtlich ihrer Höhen den Maßstab der näheren Umgebung nicht überschreiten.

Die geplante Bebauung ermöglicht den weitgehenden Erhalt der prägenden Grünelemente auf dem Grundstück. Zur Information über die angestrebten Gestaltqualitäten des Bauvorhabens werden von Herrn Burhoff einige durch sein Büro realisierte Bauvorhaben gezeigt.

Nach den Ausführungen bittet Frau Westrup die anwesenden Bürgerinnen und Bürger Fragen zur Änderung des Bebauungsplanes bzw. zur geplanten Wohnbebauung zu stellen.

Mitwirkungsmöglichkeit an der Planung, Bedarf

- Es bestehe eine gewisse Unruhe bei den Anwohnern, dass sie nicht frühzeitiger von der Bebauung der Kirchwiese in Kenntnis gesetzt worden sind. Man hätte auch gern eigene Vorschläge zur Bebauung des Grundstücks eingebracht. Jetzt scheine schon alles, bedingt durch den ausgelobten Wettbewerb, entschieden zu sein. Man könnte gem. § 24 Gemeindeverordnung NRW eine Unterschriftenliste auslegen, um sich gegen das Projekt auszusprechen.
- Nach einer Verwaltungsvorlage aus 2005 sei auf der Sentruper Höhe mit einer rückläufigen Bevölkerungszahl zu rechnen. Warum würden dann weitere Wohnungen angeboten und nicht barrierefreie Wohnungen für Senioren, damit diese, nach Auszug aus ihrem Wohnhaus, in gewohnter Nachbarschaft bleiben können?
- Das Bauvorhaben sei durch alle politischen Gremien gegangen. Könne der Bürger überhaupt noch Einfluss nehmen und am Konzept oder an der Architektur etwas ändern? Man dürfe die Entwicklungsgeschichte des Wohngebietes und das Althergebrachte nicht einfach streichen.

Bei der vorliegenden Planung geht es nicht um eine allgemeine städtebauliche Planung sondern um ein Bauvorhaben, das die Kirchengemeinde realisieren möchte. Das Kennzeichen vorhabenbezogener Planungen, im Unterschied zu städtebaulichen Planungen, ist ihr hoher Konkretisierungsgrad. Die Planung ist in der Regel sehr detailliert und durchkalkuliert. Schließlich muss der Investor gegenüber der Stadt seine Bereitschaft zur Realisierung der Planung erklären. Dies erfordert zwangsläufig einen höheren Vorklärungsaufwand als die bloße Erklärung einer Bauabsicht. Im Ergebnis erweckt die Planung beim Bürger oft den Eindruck, dass damit alles entschieden sei und es keinerlei Gestaltungsmöglichkeiten mehr gebe. Dies trifft nicht zu, denn erst mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird durch den Rat der Stadt abschließend entschieden, ob das Bauvorhaben so oder in veränderter Form zugelassen wird.

Ein Vertreter des Kirchenvorstandes weist daraufhin, dass die Kirchengemeinde das Bauvorhaben interessierten Anwohnern bereits vorgestellt und erläutert habe. Das Wettbewerbsverfahren sei eine vertrauliche Angelegenheit und erst nach der Entscheidung durch das Preisgericht für die Öffentlichkeit bestimmt. Der prämierte Entwurf sei den Entscheidungsträgern der Stadt vorgestellt worden. Außerdem habe sich der Gestaltungsbeirat der Stadt mit dem Entwurf befasst und die Planung befürwortet.

Die Kirchengemeinde beschäftige sich bereits seit Längerem mit einer Bebauungsmöglichkeit der Freifläche. Dabei seien die Errichtung einer Altenwohnanlage oder eines Hospizes erwogen worden.

Der Bebauungsplan gibt mit seinen Festsetzungen zur überbaubaren Fläche, zur Gebäudehöhe, zur Dachform etc. die Bebaubarkeit eines Grundstücks vor. Von der Höhenentwicklung sind 3 Vollgeschosse und Flachdach mit 2 Vollgeschossen und Steildach gleichzusetzen.

Für zusätzliche Wohnungen an zentraler Stelle in den Stadtteilen besteht generell weiterer Bedarf. Kurze Wege zu den Versorgungseinrichtungen machen diese attraktiv. Geschosswohnungen werden generell barrierefrei errichtet.

Baukörper

- Die beiden Baukörper seien überdimensioniert und ordneten sich nicht in die nähere Umgebung ein.
- Der Blick auf die Kirche St. Theresia werde stark eingeschränkt und biete keine freie Sicht mehr auf das Kirchengebäude.
- Nördlich des Grundstücks sei eine lockere, offene, eingeschossige Wohnbebauung mit steiler Dachneigung vorhanden. Um diese schützenswerte Bebauung nicht zu stören, sollte zumindest der nördliche Baukörper in der Höhe reduziert werden.
- An der Waldeyerstraße stünden die Gebäude überwiegend traufenständig zum Straßenraum. Insofern müsste der südliche Baukörper um 90° gedreht werden, um das Straßenbild nicht zu stören.
- Die umlaufenden Dachterrassen, sowie die vielen vorgelagerten Balkone, sind für das Wohngebiet nicht typisch. Außerdem könne von diesen Austritten Einsicht in die angrenzenden privaten Gärten genommen werden. Stattdessen sollten die Balkone besser zur Kirche ausgerichtet werden.
- Zwischen der Höhe der geplanten Wohngebäude im Modell und den Ansichtszeichnungen gebe es einen deutlichen Höhenunterschied. Im Modell erscheinen die Wohngebäude deutlich niedriger als in den Planansichten.

Die katholische Kirchengemeinde St. Theresia hat einen Architekten- und Investorenwettbewerb durchgeführt. Für das Verfahren sind die Rahmenbedingungen aus der näheren Umgebung zugrunde gelegt worden. Diese werden von dem prämierten Entwurf, der hier vorgestellt wird, eingehalten. Das Wettbewerbsverfahren hat vier unterschiedliche Lösungsvorschläge für die Bebauung erbracht und damit seine Qualität als Entscheidungsvorbereitung unter Beweis gestellt. Dabei waren sowohl Solitärgebäude als auch Zusammensetzungen aus mehreren Gebäuden; es gab giebelständige und traufständige Ausrichtungen zur Waldeyerstraße und weitere gestalterische Varianten. Gerade der Vergleich mit den anderen Entwürfen hat es der Jury ermöglicht den für die Aufgabenstellung und die örtliche Situation besten Entwurf zu ermitteln. Die vorwiegende Orientierung der Balkone und Dachterrassen nach Süden und Westen entspricht der bevorzugten Ausrichtung von Wohnungen. Die Vorgartenzone und die Straßenfläche der Sentruper Höhe sorgen für einen deutlichen Abstand zur gegenüberliegenden vorhandenen Wohnbebauung.

Die Pläne, Grundrisszeichnungen und Ansichten, die schon kurz nach der Wettbewerbsentscheidung gezeigt worden sind, unterscheiden sich von denen auf der Bürgerunterrichtung vorgestellten Plänen nicht. Dem Hinweis auf die Höhendifferenzen im Modell wird nachgegangen.

Grünelemente

- Die auf dem Grundstück stehenden Bäume sowie Teile der nördlichen Baum- und Strauchreihe können wegen des geplanten Abstellraumes für Fahrräder und Müllbehälter nicht gänzlich erhalten werden.

Der Baumbestand wird eingemessen.

Stellplätze

- Im Wohngebiet Sentruper Höhe finde seit Jahren ein Generationswechsel statt. Neben einer Zunahme an Wohneinheiten gehöre dazu auch die Anlage von Stellplätzen, sinnvoll oberirdisch auf dem Grundstück angeordnet oder in einer Tiefgarage untergebracht. Schon bei drei bis vier Einheiten je Wohnhaus werde die Errichtung einer Tiefgarage mit der dazugehörigen Rampe auf dem Grundstück praktiziert.

- Bei dem geplanten Bauvorhaben mit 16 Wohneinheiten sollten alle Stellplätze oberirdisch angelegt werden, davon einige im Vorgarten. Letzteres lässt jedoch der gültige Bebauungsplan gem. Punkt 6 der textlichen Festsetzungen nicht zu. Hiernach ist der Bereich in einem 5 m Abstand von der Straßenbegrenzungslinie von Stellplätzen und Garagen freizuhalten. Stellplätze in dieser Anzahl gehören in eine Tiefgarage.
- Die Anzahl der Stellplätze für das geplante Bauvorhaben (je WE = 1 Stellplatz) erscheine nicht mehr zeitgemäß. Es wird auch schon deshalb eine Tiefgarage gefordert, um die verkehrliche Situation im Wohngebiet nicht noch weiter zu verschärfen. Die geplante Baumaßnahme verdränge einen Teil der vorhandenen Stellplätze auf dem Kirchengrundstück. Ein entsprechender Ersatz sei zu schaffen.
- In unmittelbarer Nähe liege ein Kindergarten. Die Verkehrssicherheit für die Kinder werde durch diese Baumaßnahme mit weiteren 16 WE beeinträchtigt. Eine Reduzierung der Wohneinheiten würde auch eine Minderung der Stellplätze und damit auch weniger Fahrzeuge bedeuten.

Die verkehrliche Parkplatzproblematik auf der Sentruper Höhe ist bekannt und hat unter anderem zur Errichtung des Parkhauses an der Waldeyerstraße für Besucher der Kliniken, zur Einrichtung von Tempo 30 Zonen und diverse Zu- und Abfahrtsverbote geführt.

Der Stellplatzbedarf der von der geplanten Bebauung ausgelöst wird – in der Regel 1 Stellplatz / Wohnung – muss auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden. Dies wird im Baugenehmigungsverfahren überprüft.

Ein Teil der vorhandenen Stellplätze auf dem Grundstück der Kirchengemeinde wird durch die geplante Bebauung entfallen. Für die Besucher der Kirche werden aber immer noch ausreichend Stellplätze zur Verfügung stehen. Dass die Kirchengemeinde darüber hinaus weiterhin Stellplätze zum öffentlichen Gebrauch bereithält wie bisher, kann nicht verlangt werden.

Für das Bauvorhaben wurde auch über eine Tiefgarage nachgedacht, so ein Mitglied des Kirchenvorstandes. Eine Zufahrt (Rampe) wäre nur über die Straße Sentruper Höhe, auf dem nördlichen Grundstücksteil, möglich. Aus Lärmschutzgründen für die benachbarten Wohnhäuser und einer nur punktuellen Nutzung sowie den höheren Kosten, sei von dieser Überlegung Abstand genommen worden.

Lärmschutz

- Sind für das Wohngebiet Sentruper Höhe Lärmberechnungen erbracht worden und wenn ja, wie sehen diese aus?

Lärmberechnungen im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung sind nicht durchgeführt worden. Die zusätzlichen Wohnungen werden, in Anbetracht der vergleichsweise höheren Verkehrsbelastung in der Ortsmitte von Sentrup, nicht zu einer messbaren Steigerung der Lärmpegel führen.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen mehr vorliegen bedankt sich Frau Westrup für das gezeigte Interesse und die rege Teilnahme und schließt gegen 20:45 Uhr die Bürgerunterrichtung.



Westrup
Bezirksbürgermeisterin

gez.
Paning
Schriftführer