

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

über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) zum Bebauungsplanentwurf Nr. 529: Östlich Koburger Weg / Südlich DJK-Sportgelände / Westlich Germania-Campus

Stadtbezirk:	Münster - Mitte
Anlass:	Aufstellung eines Bebauungsplans für den Bereich: Östlich Koburger Weg / südlich DJK-Sportanlage / westlich Germania Campus
Zeit:	18.10.2011, 18:00 Uhr
Ort:	Feuerwache 1, York-Ring 25, 48159 Münster
Teilnehmer:	ca. 90 Bürgerinnen und Bürger einschl. Vertreter des Investors AS Wohnbau, Vertreter der Ratsgremien
Leitung der Bürgeranhörung:	Herr Fischer-Baumeister, Bezirksbürgermeister des Stadtbezirks Münster-Mitte
Vertretung der Verwaltung:	Frau Philipp, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Protokoll:	Frau Paschert, Maas und Partner Architekten

Eröffnung

Zu Beginn der Veranstaltung begrüßt der Bezirksbürgermeister Herr Fischer-Baumeister die anwesenden Bürgerinnen und Bürger und stellt die Vertreterin der Verwaltung und die Protokollführerin vor. Er erläutert den Zweck der Bürgeranhörung und informiert die Anwesenden über den Ablauf der Veranstaltung.

Im Anschluss erläutert Frau Philipp den Anlass und den Planungsstand. Insbesondere verweist sie auf den weiteren Ablauf des Bebauungsplanverfahrens. Nach dieser Anhörung, in der das städtebauliche Konzept für eine Neubebauung des Grundstücks östlich Koburger Weg vorgestellt wird, haben die Bürger zum Zeitpunkt der Offenlegung des aufzustellenden Bebauungsplan-Entwurfs nochmals die Möglichkeit, ihre Anregungen schriftlich oder zu Protokoll vorzubringen. Alle Anregungen zur Offenlegung werden vom Amt für Stadtplanung beurteilt und abgewogen; die Stellungnahmen hierzu werden der Bezirksvertretung-Mitte und den Fachausschüssen des Rates vorgelegt. Nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplans wird die Rechtskraft durch Veröffentlichung im Amtsblatt hergestellt.

Vorstellung der Planungen

Frau Philipp stellt im Folgenden die Grundzüge der städtebaulichen Planung dar:

Das Plangebiet befindet sich auf einem bislang gewerblich genutzten Privatgrundstück östlich des Koburger Weges / südlich der DJK-Sportanlage / westlich des Germania Campus. Der Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Nr. 529 wurde 2009 auf Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes gefasst, das zwischenzeitlich durch Wechsel des potenziellen Investors modifiziert wurde. Das überarbeitete Konzept wird in der Bürgerbeteiligung vorgestellt und soll Grundlage für die planungsrechtlichen Festsetzungen werden.

Die Wohnbebauung des Plangebiets gliedert sich in zwei Abschnitte. Es werden 15 Einfamilienhäuser mit max. zwei Geschossen und sechs Stadtvillen mit drei Geschossen - von denen drei durch einen zweigeschossigen Baukörper verbunden sind - geschaffen. In zwei der sechs Stadtvillen sind Seniorenwohnungen geplant. Unter den Stadtvillen soll eine große Tiefgarage entstehen. Um eine verdichtete Bebauung zur freien Landschaft zu vermeiden, wird das Baugebiet auf 45 Wohneinheiten beschränkt.

Die Haupteerschließung des Wohngebietes wird durch eine neue Wohnstraße gesichert. Das Gebiet schließt über einen verkehrlichen Anbindungspunkt im Südwesten des Plangebiets an den Koburger Weg an. Von der öffentlichen Haupteerschließungsstraße im neuen Baugebiet aus werden sämtliche Einfamilienhaus-Grundstücke über Privatstraßen erschlossen.

Die Anbindung des Plangebiets erfordert einen Ausbau des Koburger Wegs in Höhe der Kleingartenanlage bis zum Knotenpunkt Dorpatweg. Zum Ausbau der Straße wird voraussichtlich ein Grundstücksstreifen im Bereich der Böschung der Kleingartenanlage benötigt. In einem Verkehrsgutachten, das zurzeit noch erarbeitet wird, werden die erforderlichen Ausbaustandards im Detail untersucht.

Im Süden des Baugebiets wird soll ein öffentlicher Spielplatz mit einer Größe von ca. 600 m² der Kategorie B/C für Kleinkinder errichtet werden. Dieser erhält eine direkte Wegeverbindung zur ehemaligen „Gleistrasse“ (Nordsüdtrasse westlich Germania Campus zum öffentlichen Fuß-/ Radweg ausgebaut). Eine weitere Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer wird im Norden des Plangebiets zwischen Koburger Weg und „Gleistrasse“ geschaffen.

Die Heckenstruktur entlang des Koburger Wegs soll dauerhaft erhalten und durch ergänzende Pflanzungen bewahrt werden. Die private Grünfläche mit Bäumen und Sträuchern im Norden des Plangebiets bleibt ebenfalls erhalten. Die einzelnen Grundstücke werden durch eine freie Grüngestaltung in das landschaftliche Gefüge eingebunden

Sämtliche Nachweise zu den Themen Verkehr, Immissionen, Artenschutz und Bodenbeschaffenheit werden über Gutachten geführt. Da das Grundstück zurzeit in einer Senke liegt, wird es aufgefüllt und im fertigen Ausbauzustand an die angrenzenden Bestandshöhen angepasst.

Fragen der Bürgerinnen und Bürger

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

- Der Vorsitzende der Kleingartenanlage fragt nach genaueren Angaben zur **Verkehrsplanung**. Insbesondere interessiert, inwieweit die Kleingartenanlage von dem Ausbau des Koburger Wegs betroffen sein wird, da an die geplante Trasse das Vereinshaus, die Toilettenanlage, der Gasbehälter und der Kinderspielplatz der Anlage angrenzen. Außerdem weist er darauf hin, dass bereits jetzt eine angespannte Lage im Straßenraum herrscht, so z. B. regelmäßiges „Verkehrschaos“ durch den ansässigen Abschleppdienst. Desweiteren stellt er die Frage nach einer möglichen **Grundwasserabsenkung** durch das neue Baugebiet, da die Kleingartenanlage über einen eigenen Brunnen verfügt.

Frau Philipp führt aus, dass der Straßenausbau und der Eingriff in die Nachbargrundstücke flächenmäßig so gering wie möglich ausfallen sollen. Ein Begegnungsverkehr zweier Autos muss jedoch auf der ausgebauten Straße ermöglicht werden. Da auf der östlichen Seite des Koburger Weges zwei erhaltenswerte Bäume stehen, die im Bestand verbleiben sollen, scheint die Möglichkeit einer Verschiebung der Straßentrasse nach Osten zur Zeit nicht machbar, dies werde aber noch im verkehrstechnischen Entwurf genauer untersucht.

Die mögliche Grundwasserabsenkung muss im Bebauungsplanverfahren geprüft werden.

- Ein Bürger weist auf die Parkplatzprobleme am Koburger Weg hin und fragt, ob für das neue Baugebiet **Besucherstellplätze** vorgesehen sind.

Frau Philipp merkt an, dass im Baugebiet öffentliche Besucherstellplätze ausgewiesen werden – als Längsstellplätze entlang der geplanten Straße und als Senkrechstellplätze an deren Zufahrt ins Baugebiet.

- Eine Kleingartenbesitzerin erkundigt sich, ob durch den Ausbau der Straße die Hecke und der **Sichtschutz der Kleingärten** entfallen und ob gegebenenfalls ein entsprechender Ersatz geplant ist.

Voraussichtlich werden die Einzelgärten von der Straßenbaumaßnahme nicht betroffen sein, dies wird jedoch im Zusammenhang mit dem Verkehrstechnischen Entwurf noch detaillierter geprüft.

- Ein Bürger möchte wissen, ob die **Kreuzung Koburger Weg / Dorpatweg** im Zuge der Straßenplanung ausgebaut wird.
- Ein weiterer Bürger spricht die **Kreuzung Grevener Straße / Dorpatweg** an und äußert Bedenken bei 45-60 zusätzlichen Wohneinheiten.
- Ein anderer Bürger erbittet die **Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans** bis hin zur Grevener Straße, da sich der Verkehr vor der Ampel morgens und abends enorm zurück staut und dieser Knotenpunkt in der Verkehrsplanung berücksichtigt werden soll.

Frau Philipp erläutert, dass der Knotenpunkt Koburger Weg / Dorpatweg im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans liegen wird. Es ist mit Anbindung des Neubaugebiets ein verkehrssicherer Ausbau vorzusehen.

Der überwiegende Verkehrsanteil entsteht durch die gewerblichen Nutzungen; durch das neue Baugebiet mit ca. 45 Wohneinheiten ist keine Verschärfung der Situation zu erwarten. Nach dem vorliegenden Verkehrsgutachten könnten theoretisch im Plangebiet 60 Wohneinheiten errichtet werden, ohne dass eine Beeinträchtigung der Verkehrsabwicklung erfolgen würde.

Die Kreuzung Dorpatweg / Grevener Straße wurde bereits im Zuge der Projektentwicklung Germania Campus durch Anpassung der Ampelschaltung und zusätzliche Abbiegespur ausgebaut. Eine Einbeziehung des gesamten Dorpatwegs in den Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

Frau Philipp weist noch einmal darauf hin, dass während der **Offenlegungsfrist** von einem Monat der **Bebauungsplan-Entwurf** sowie sämtliche Gutachten im Kundenzentrum des Stadthauses 3 am Albersloher Weg öffentlich ausliegen und von allen Bürgern eingesehen werden kann. Anregungen können schriftlich oder zu Protokoll eingereicht werden. Alle Anregungen müssen dann abgewogen werden; es werden Stellungnahmen durch die Stadt erarbeitet, die dann mit Begründung der Politik zur Entscheidung vorgelegt werden.

- Herr Fischer-Baumeister erkundigt sich bei Frau Philipp nach dem angesetzten Zeitrahmen.

Frau Philipp führt aus, dass noch keine konkreten Termine für das Bauleitplanverfahren genannt werden können. Zurzeit finde die Auswertung von Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und städtischer Fachämter zur Planung statt. Die Offenlegung des Bebauungsplan-Entwurfs wird voraussichtlich Anfang des nächsten Jahres stattfinden.

- Eine Bürgerin möchte wissen, wie die Begrünung im Baugebiet geplant ist und ob die **Ge-
hölzstreifen entlang des Koburger Weges** erhalten werden.

Die westlich Koburger Weg vorhandene Hecke soll geschützt - und sofern erforderlich, in Teilen ergänzt - werden; der Bestand wird zurzeit vermessen. Sie wird als ca. 5 – 6 m breite Grünfläche im bebauungsplan festgesetzt..

- Ein Interessent erkundigt sich nach den **Größen der Baugrundstücke** und wann **Baureife** erlangt wird.

Frau Philipp bekundet, dass der Investor natürlich ein Interesse daran hat schnell zu bauen, jedoch dafür erst die rechtlichen Voraussetzungen durch das Bebauungsplanverfahren geschaffen werden müssen. Ein Baubeginn wird seitens des Investors für nächstes Jahr angestrebt.

Der Geschäftsführer des Investors AS Wohnbau, Herr Leuer fügt hinzu: für 15 Wohneinheiten stehen insgesamt ca. 6.000 -7.000 qm Bruttobauland zur Verfügung.

- Ein Bürger fragt, ob der **Eigentümer des angrenzenden Ackers** bekannt ist und ob dort eine **spätere Bebauung** geplant ist. Außerdem möchte er wissen mit welchem Material das **Plangebiet verfüllt** werden soll und ob später Bepflanzungen möglich sind.

Frau Philipp teilt mit, dass sie den Eigentümer aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht nennen kann. Der Flächennutzungsplan stellt die westlich des Plangebiets gelegenen Flächen als Grünflächen dar. Grundsätzlich kann der FNP durch Ratsbeschluss zwar geändert werden; da die angrenzenden Flächen aber auch als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen sind, ist eine künftige Bebauung sehr unwahrscheinlich. Im Übrigen liegt es im Interesse der Stadt, dass in Münster grundsätzlich die „grünen Finger“, die sich aus dem Landschaftsraum bis in die Innenstadt ziehen, erhalten bleiben.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt nach § 13 a Baugesetzbuch (B-Plan der Innenentwicklung). Der FNP muss für das Plangebiet nach Rechtskraft B-Plan entsprechend als Wohnbaufläche angepasst werden. Die Bezirksregierung hat zu der Änderung bereits mitgeteilt, dass keine Bedenken bestehen.

Die Aufschüttung des Plangebiets wird gemäß den Forderungen des Bodengutachtens erfolgen, so dass die Frage noch nicht abschließend zu beantworten ist. Eine Begrünung der Grundstücksfreiflächen ist möglich und gewollt.

- Ein Bürger erkundigt sich, ob im Baugebiet **Geruchsimmissionen durch die Landwirtschaft** zu befürchten sind und ob der Acker Bestandsschutz hat.

Frau Philipp erklärt, dass im Zuge des B-Plan-Verfahrens alle Emissionen auf Verträglichkeit und Zumutbarkeit untersucht werden.

- Ein Bürger erfragt, in welchem Umfang die **Umweltbelange** in die Bebauungsplanung einfließen und ob ein Umweltbericht erstellt wird.

Es wird ein Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13 a BauGB) aufgestellt, so dass die Vorschriften des beschleunigten Verfahrens gelten. Somit wird formal von einer Umweltprüfung, der Erstellung eines gesonderten Umweltberichts sowie einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Trotzdem werden alle Umweltbelange in das Planverfahren eingestellt, abgewogen und in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt. Auf die in Bearbeitung befindlichen Gutachten und die Möglichkeit der Einsicht während der Offenlegung des B-Plan-Entwurfs wurde schon hingewiesen.

- Eine Bürgerin spricht die im städtebaulichen Konzept eingetragenen Gebäude an und fragt, warum die dargestellten **Gebäude** nicht genau in einer **Flucht** liegen. Des weiteren möchte sie wissen, ob es schon Vorgaben zur **Gestaltung** gibt und ob die dargestellten **Baumreihen und Stellplätze** zur Ausführung kommen.

Im Bebauungsplan werden Baufelder festgesetzt, die einen gewissen Spielraum für die Lage des Gebäudes auf dem Baugrundstück ermöglichen, so dass die im Lageplan dargestellte Flexibilität möglich ist. Neben städtebaulichen Vorgaben wird es zwischen Investor und Stadt Münster vertragliche Qualitätsbindungen geben, die sich u.a. das Erscheinungsbild der Hochbauten beziehen werden. Wie bereits angesprochen, wird es im Bebauungsplan Festsetzungen zur Begrünung und zu Besucherstellplätzen im öffentlichen Straßenraum geben.

- Ein Bürger möchte wissen, ob nur Häuser mit Flachdächern zur Ausführung kommen oder ob auch geneigte Dächer zur Nutzung von Solaranlagen angeboten werden.

Frau Philipp erläutert, dass der jetzige Planstand ein Vorentwurf ist, in dem Flächdächer vorgesehen sind; die endgültig zulässige Ausbildung der Dachformen ist noch nicht entschieden.

- Von einem Bürger wird gefragt, ob eine **Grundflächenzahl** (GRZ) von 0,4 bereits festliegt oder ob z.B. eine bauliche Verdichtung bis zu einer GRZ 0,6 möglich sein wird.

Frau Philipp erklärt, dass die Grundflächenzahl laut Baunutzungsverordnung bei Wohngebieten auf 0,4 begrenzt ist (d. h., 40 % der Grundstücksfläche dürfen bebaut werden). Eine höhere Ausnutzung müsste städtebaulich begründbar sein, was jedoch in diesem Plangebiet nicht der Fall ist. Entsprechend Beschluss der Ratsgremien soll dieses Baugebiet im Übergang zur Landschaft nicht verdichtet werden; die Anzahl der Wohneinheiten ist auf ca. 45 begrenzt.

- Abschließend erfragt ein Bürger, durch wen der **Grundstücksverkauf** erfolgt.

Frau Philipp führt aus, dass die Grundstücke nicht im Eigentum der Stadt stehen, sondern über den Investor AS Wohnbau an Interessenten vermarktet werden sollen.

Ende der Veranstaltung

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen beendet Herr Fischer-Baumeister die Veranstaltung mit Dank an alle Anwesenden gegen 19:30 Uhr.

gez.
Peter Fischer-Baumeister
(Bezirksbürgermeister)

gez.
Manuela Paschert
(Protokollführerin)