

**Bebauungsplan-Vorentwurf
Nr. 530 St. Mauritz – Schmittingheide / Eltropweg / Hegerskamp**

PROTOKOLL

der Bürgeranhörung nach § 3 (1) Baugesetzbuch

am 23.05.2012
im Pfarrheim der St. Margaretenkirche, Hegerskamp 5 in Münster
18.00 – 19.45 Uhr

Teilnehmer/innen:

- Frau Klimek (Bezirksbürgermeisterin im Stadtbezirk Münster Ost)
- Frau Eschert (Amt 51), Herr Winter (Amt 61), Frau Benson (Amt 61)
- Herr Nottenkemper (Wohn+Stadtbau)
- ca. 70 Bürgerinnen und Bürger

Zu Beginn der Veranstaltung begrüßt die Bezirksbürgermeisterin Frau Klimek die Bürgerinnen und Bürger, die Vertreter der Verwaltung sowie Herrn Nottenkemper. Gemäß Baugesetzbuch ist diese Veranstaltung als vorzeitige Unterrichtung der Bürgerinnen und Bürger über Ziele und Zwecke der Planung zu verstehen. Gelegenheiten zur Erörterung und Äußerung werden hiermit gegeben. Zur Vorstellung des derzeitigen Planungsstandes übergibt sie das Wort an Herrn Winter. Herr Winter erläutert die wesentlichen Aspekte des städtebaulichen Entwurfes und des Bebauungsplanes anhand einer Beamer-Präsentation.

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, die zur Erschließung neuer, stadtnaher Wohnbauflächen für etwa 70 Wohneinheiten erforderlich sind. Aufgrund des generellen Ausbaus an U3-Betreuung im Stadtgebiet und der geplanten Wohneinheiten soll zudem eine Kindertagesstätte in das Plangebiet integriert werden.

Der dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Entwurf ist das Ergebnis eines von der Stadt durchgeführten, städtebaulichen Optimierungsverfahrens (Mehrfachbeauftragung). Es sollen insgesamt 70 Wohneinheiten geschaffen werden, die etwa je zur Hälfte in Mehrfamilienhäusern (40 WE) und in Einfamilienhäusern (überwiegend Reihenhäuser, auch Doppelhäuser; 30 WE) geplant sind.

Der Westteil des zukünftigen Baugebietes nimmt die niedrig geschossige, konsequent nach Süden ausgerichtete Reiheneinfamilienhausbebauung auf. Zur ehemaligen Bahnschule nach Osten hin sind fünf, gleichartig gestaltete, bis zu viergeschossige Mehrfamilienhäuser in traufenständiger Bauweise angeordnet.

In der rhythmischen Gegenüberstellung von Zeilenbauten und Punkthäusern ergeben sich ein abwechslungsreicher, qualitätvoller Straßenraum und eine robuste städtebauliche Struktur. Die gewählte Tiefe der Baugrundstücke in Verbindung mit der Anordnung und Kubatur der Reihenhauseszeilen sichert die generellen Anforderungen an eine „solargerechte Stadtplanung“. Die Wohnhäuser werden durch einen neu geplanten Erschließungsstich erschlossen. Die südlich angrenzende Kindertagesstätte soll direkt von der bestehenden Straße Schmittingheide aus erschlossen werden.

Nach der Vorstellung der Planung werden Anregungen zur Planung abgegeben, Fragen beantwortet und über verschiedene Aspekte diskutiert:

Warum sind nicht mehr, auch freistehende, Einfamilienhäuser geplant? Das Baugebiet bietet keine Möglichkeiten der freien Gestaltung. Einer möglichen „Gettoisierung“ durch sozialen Wohnungsbau sollte entgegengewirkt werden.

- Mit dem relativ hohen Mehrfamilienhausanteil soll dem anhalten Bedarf nach Geschosswohnungsbau in innenstadtnahen Lagen Rechnung getragen werden. Durch das verdichtete Baugebiet wird außerdem, wie vom Gesetzgeber gefordert, sparsam mit Grund und Boden umgegangen
- Der vorgegebene Wohnungsmix sichert eine Wohnraumversorgung für verschiedene Zielgruppen. Auch der vorgesehene Geschosswohnungsbau wird überwiegend frei finanziert. Eine mögliche „Gettoisierung“ wird damit vermieden.

Wie groß sind die Grundstücksflächen und Wohnflächen der Reihenhäuser?

- Im Bebauungsplan ist vorgesehen, eine Mindestgrundstücksgröße von 200 m² festzusetzen, um eine übermäßige Verdichtung zu vermeiden. Die Wohnungsgrößen der Reihenhäuser werden sich im üblichen Rahmen (ca. 150 m²) bewegen.

Aufgrund der neuen Wohneinheiten entsteht ein Stellplatzmangel im Quartier. Wie soll der ruhende Verkehr geregelt werden?

- Bauordnungsrechtlich muss ein Stellplatz pro Wohneinheit auf eigenem Grundstück nachgewiesen werden. Im Bebauungsplan sind diese Stellplätze ersichtlich.
- Zudem sind im öffentlichen Straßenraum Besucherstellplätze vorgesehen. Der zusätzliche, ruhende Verkehr wird insoweit im neuen Baugebiet selbst untergebracht.

Wie ist der Spielplatz an das Plangebiet angebunden?

- Von dem in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Hauptstich zweigen in westlicher Richtung drei Wege ab, die die vorgesehene Einfamilienhausbebauung erschließen und einen „Durchlass“ für Fußgänger zum Spielplatz hin aufweisen.

Wie groß soll die Kindertagesstätte werden? Das Verkehrsaufkommen wird problematisch für das Quartier.

- Geplant ist eine Kindertagesstätte in zweigeschossiger Bauweise mit 6 Gruppen. Somit werden etwa 100 Kinder dort betreut. Im Stadtgebiet Mauritz-Ost ist die Versorgungsquote mit U-3 und Ü-3 Einrichtungen defizitär. Die Kita soll sowohl die Kinder im Plangebiet selbst, als auch im erweiterten Umfeld versorgen.
- Die Verkehrsabwicklung (Bring-/Abholverkehr) mit Zufahrt im nördlichen Grundstücksbereich von der Schmittingheide aus erfolgt auf eigenem Grundstück. Dazu sind im Rahmen der Genehmigungsplanung ausreichende Stellplatz- und Pkw-Bewegungsflächen einzuplanen. Ein Kurzzeitparken auf der Schmittingheide wird damit ausgeschlossen. Unter diesen Voraussetzungen können mögliche Verkehrsprobleme in den Spitzenzeiten weitgehend vermieden werden.

Die Sorge der Anwohner ist das Verkehrsaufkommen insbesondere auf der Schmittingheide. Bereits jetzt ist die Straße stark befahren und wird von vielen Autofahrern als Schleichweg zwischen Wolbecker Straße und Albersloher Weg genutzt.

- Die Schmittingheide ist seit Jahren ein Thema. Von der der Stadt wurden Tempobeschränkungen und Schwellen auf der Fahrbahn umgesetzt.
- Jede weitere, restriktive Maßnahme im Verkehrsnetz zur Unterbindung von Schleichverkehr hat (meist unerwünschte) Auswirkungen auf andere Netzteile.
- Der durch die neue Planung induzierte, zusätzliche Verkehr ist im Verhältnis zum bestehenden Gesamtverkehrsaufkommen untergeordnet.

Ist Richtung Norden eine Wegeverbindung für Fußgänger vorgesehen, um die Versorgungseinrichtungen an der Wolbecker Straße auf kurzem Wege zu erreichen?

- Die Wolbecker Straße ist für Fußgänger / Radfahrer aus dem neuen Baugebiet über den vorhandenen Weg am Kinderspielplatz mit Weiterführung über den Eltropweg direkt erreichbar.

Im Bebauungsplan ist für die Reihenhäuser eine Dachneigung von 15° festgesetzt. Für eine sinnvolle Nutzung von Solarenergie ist ein Winkel von 30° optimal. Kann die Dachneigung geändert werden?

- Die Anregung wird geprüft.

Sind die Baugrenzen fest oder dürfen diese überschritten werden? Wenn sich z.B. eine Baugemeinschaft für ein Grundstück interessiert, wäre dann außerhalb der überbaubaren Flächen z.B. ein Gemeinschaftshaus möglich?

- Der Bebauungsplan ist ein „Angebotsplan“, d.h. die konkreten Bauprojekte stehen bei Rechtskraft der Planung noch nicht fest. Bei überzeugenden, qualitätvollen Baukonzepten sind Abweichungen von den Festsetzungen über eine Befreiung denkbar. Hier ist eine frühzeitige Abstimmung mit der Bauverwaltung zu empfehlen.

Wie sollen die Grundstücke vermarktet werden?

- Die Grundstücke werden von der Stadt vermarktet. Der Vergabemodus wird durch die städtischen Gremien (Liegenschaftsausschuss) zum gegebenen Zeitpunkt beschlossen.

Man kann kein einzelnes Reihenhausgrundstück kaufen. Wenn an einen Bauträger verkauft wird, kann ein Privatmann ihm lediglich ein (teures) Haus plus Grundstück abkaufen.

- Es ist zweckmäßig, kostengünstig und gestalterisch sinnvoll, dass jeweils eine Reihenhauseinheit zusammenhängend als Einheit errichtet wird. Dies muss nicht zwingend durch einen Bauträger erfolgen. Denkbar sind z.B. auch Baugemeinschaften als Zusammenschluss mehrerer, privater Bauherren.

Ab wann kann ein Grundstück gekauft werden?

- Nach bisherigem Kenntnisstand ist die Grundstücksvermarktung in 2014 vorgesehen.

Ist das Protokoll zu dieser Veranstaltung öffentlich zugänglich?

- Es wird geprüft, ob das Protokoll ins Internet gestellt wird. Im Übrigen wird es der (öffentlichen) Ratsvorlage zur (späteren) Offenlegung der Planung beigelegt.

Nachdem keine weiteren Fragen gestellt werden, bedankt sich Frau Klimek bei den Vertretern der Verwaltung für die Vorstellung der Planung sowie bei den Bürgerinnen und Bürgern für die sachlichen Anmerkungen und Fragen und beendet die Veranstaltung gegen 19:45 Uhr.

gez. _____
Benson
Protokollführerin

gez. _____
Klimek
Bezirksbürgermeisterin