

Niederschrift über eine Bürgerinformation

<u>Stadtbezirk:</u>	Münster-West
<u>Anlass:</u>	Bebauungsplan Nr.: 540 „Schürbusch – ehemalige Fläche der Peter-Wust-Schule“
<u>Zeit:</u>	am Dienstag, den 11.06.2013, um 19:00 Uhr,
<u>Ort:</u>	in der Aula der Peter-Wust-Schule, Dingbänger Weg 80, 48163 Münster
<u>Teilnehmer:</u>	ca. 95 Bürgerinnen und Bürger
<u>Leitung der Bürgeranhörung:</u>	Frau Westrup, Bezirksbürgermeisterin
<u>Vertreter der Verwaltung:</u>	Herr Kurz, Stadtplanungsamt Frau Hertfelder, Regierungsbaureferendarin Frau Morka, Regierungsbaureferendarin

Die Bezirksbürgermeisterin Frau Westrup eröffnet um 19:00 Uhr die Bürgerinformation, in der

Plankonzepte für ein Wohnquartier auf dem Areal der ehemaligen Peter-Wust-Schule im Schürbusch

vorge stellt werden. Anschließend übergibt Frau Westrup Herrn Kurz, als Vertreter der Verwaltung, das Wort.

Herr Kurz stellt anhand einer PowerPoint-Präsentation die angestrebte Entwicklung zum Wohnquartier in zwei städtebaulichen Entwurfsvarianten dar:

Da der Lernstandort der Schule auf Grund gesunkener Schülerzahlen aufgegeben wurde, steht die Fläche einer neuen Entwicklung zur Verfügung. Inmitten gewachsener Siedlungsstrukturen, überwiegend von Einfamilienhäusern umgeben und durch die Straße Schürbusch erschlossen, soll hier künftig ein Wohnquartier mit Einfamilienhäusern entstehen. Geplant sind Einzel- und Doppelhäuser in zweigeschossiger Bauweise mit familiengerechten Wohnflächengrößen.

Entlang der östlichen Grundstücksseite soll ein etwa 10 m breiter Streifen den östlich angrenzenden Grundstücken als Freifläche zugeordnet werden. Damit folgt die Stadt einer Anregung der Anwohner unter der Bedingung, dass sie die Flächen zu den gleichen Konditionen wie die künftigen Grundstücksbewerber im Plangebiet (Höchstgebotsverfahren) erwerben.

Insgesamt wird das Plangebiet durch den erhaltenswerten Baumbestand geprägt, der soweit wie möglich bei der Neuplanung berücksichtigt werden soll.

Hinsichtlich des entlang der Nordseite verlaufenden offenen Entwässerungsgrabens läuft zurzeit noch eine verwaltungsinterne Prüfung zu der Frage, ob der Graben in der Form erhalten oder eine Verrohrung als Ersatzlösung angestrebt werden soll.

Die Entwurfsvariante 1 erschließt das Wohnquartier durch zwei Stichstraßen, um die herum die Einfamilienhäuser hofartig angeordnet werden. Gebäude mit reiner Südausrichtung und Ost-West-Ausrichtung prägen die beiden Hofsituationen. Die Einzel- und Doppelhäuser sind zweigeschossig ausgebildet und werden von einem Staffelgeschoss ergänzt. Die Dächer sind als Flachdächer ausgebildet.

Die Entwurfsvariante 2 erschließt das Wohnquartier mit einer Schleife parallel zum Schürbusch, entlang der die Bebauung vorgesehen ist. Die Gebäudeausrichtung ist ausschließlich in Ost-West-Richtung vorgesehen. Die Einzel- und Doppelhäuser sind mit zwei Vollgeschossen und einem Satteldach vorgesehen.

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

Fragen zu den Entwürfen

In welcher Spannweite liegen die Grundstücksgrößen?

Insgesamt gibt es eine größere Varianz. Im Mittel handelt es sich um ca. 300-400 m² große Grundstücke.

Könnten die Grundstücke nicht vergrößert werden?

Eine generelle Vergrößerung der Grundstücksgrößen würde die Anzahl der Baugrundstücke verringern. Die Entwürfe weisen bereits größere Grundstücke in den Teilbereichen auf, wo größere Baumstandorte berücksichtigt werden sollen.

Werden die Grundstücksgrenzen entlang der Gebäude verlaufen oder gibt es einen Spielraum?

In Wohngebieten müssen die Wohngebäude mit seitlichen Abstandsflächen zur Grundstücksgrenze errichtet werden. Die Abstandsflächen sollen in die Gartengestaltung einbezogen werden.

Wie erklärt sich die Gebäudeausrichtung? Durch die Gebäude und die Bäume werden die Grundstücke verschattet. Könnte man die Gebäude nicht so stellen, dass es einen Süd- und / oder Westgarten gibt?

Bei der ersten Variante ergeben sich vielfältige Grundstücksausrichtungen. Die hofartige Anordnung bietet Ost-, Süd- und Westgärten. Bei der zweiten Variante kann die Gebäudestellung zugunsten tieferer Westgärten verändert werden. Im Hinblick auf die wertvollen Bäume müsste dies im Einzelnen überprüft werden. Der Erhalt der Bäume bringt auch gewisse Einschränkungen, denen allerdings eine große gestalterische Qualität für das Quartier gegenüber steht.

Welche Maße weisen die geplanten Gebäude auf?

Die Gebäudebreite liegt zwischen 7 und 9 m und die Gebäudetiefe liegt bei ca. 12 m, maximal 14 m.

Wo sind die Parkplätze untergebracht?

Bauordnungsrechtlich sind die Parkplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Auf den Grundstücken ist die Möglichkeit zu Realisierung einer Garage und eines Stellplatzes gegeben. Zusätzlich gibt es Besucherstellplätze an der gemeinsamen Erschließungsstraße.

Welche Dachformen sind denkbar? Handelt es sich nur um Satteldächer?

Die beiden Varianten wurden bewusst mit zwei verschiedenen Dachlösungen dargestellt, um die gestalterischen Spielräume aufzuzeigen. Es sind sowohl Satteldächer als auch Flachdächer denkbar.

Welche Dachneigungen sind vorgesehen?

Bei den Satteldächern ist eine Neigung von etwa 35-38° vorgesehen, damit das Gebäude durch einen spitzeren Neigungswinkel nicht zu hoch werden kann. Die Flachdächer wären ohne Neigung, nur mit sichtbarer Attika, auszubilden.

Ist eine Unterkellerung der Gebäude mit dem Erhalt der Bäume vereinbar?

Eine Unterkellerung ist möglich. Die Fachkollegen weisen darauf hin, dass die Baumkrone einen Hinweis auf die Fläche des Wurzelwerks gibt. Um die Bäume nicht zu beschädigen wäre eine Unterkellerung nur außerhalb der eingemessenen Baumkronenflächen möglich.

Was ist die angestrebte Zielgruppe? Die Grundstücke sind viel zu klein für Familien, um ausreichend Wohnraum und Freifläche / Spielfläche zu schaffen.

Auf den zwei Geschossen sind ca. 140 m² Wohnfläche möglich. Hinzu kommt die dritte Ebene, als Staffel- oder Dachgeschoss, die maximal 2/3 der Fläche des darunter liegenden Geschosses aufweisen darf. Die Grundstücke in beiden Varianten weisen eine Varianz von verschiedenen Grundstücksgrößen auf, so dass auch Grundstücke für unterschiedliche Ansprüche an Freifläche verwirklicht werden können. Die Zielgruppe ist primär die der Familien, schließt aber keine Zielgruppen aus.

Warum gibt es keine Stichstraßenlösung, damit alle Grundstücke in den Süden ausgerichtet sind?

Eine reine Südausrichtung der Bebauung als Zeilenbebauung mit Stichstraßen wäre auch möglich, führt allerdings insgesamt zu einer wesentlich größeren Verkehrsfläche.

Welche Materialien sind für das Gebiet vorgesehen? Wird eine Bebauung im Bauhausstil möglich sein?

Es werden in der Regel keine Materialvorgaben getroffen. Weiße Putzbauten wären damit möglich. Auch Flachdachbauten sind – zumindest in Teilen des Gebietes – denkbar.

Welche Variante wird von der Stadt bevorzugt?

Frau Westrup: Es gibt noch keine Entscheidung bezüglich der beiden Varianten. Wir befinden uns in einem Prozess in dem noch entschieden werden muss, welche Variante sich als die bessere erweist. Die Bürgerinformation ist ein Bestandteil dieses Prozesses.

Rahmenbedingungen

Soll der Bach bestehen bleiben oder wird er verrohrt?

Derzeit wird noch geprüft, ob der Zustand so erhalten bleibt oder verrohrt wird.

Es wird die Sorge geäußert, dass durch eine Verrohrung der Baumbestand wegfallen würde. Ohnehin würde die Bebauung nordöstlich des Plangebietes dazu führen, dass der Baumbestand am Bachlauf nicht erhalten werden könnte.

Eine Verrohrung des Baches würde nicht dazu führen, dass der Baumbestand wegfällt. Grundsätzlich ist der Erhalt des wertvollen Baumbestandes ein wesentlicher Bestandteil dieser Planung.

Die Bäume befinden sich auf den zukünftig privaten Grundstücken. Wie wird der Erhalt der Bäume gesichert?

Die erhaltenswerten Bäume werden durch eine Erhaltungsfestsetzung im Bebauungsplan gesichert.

Soll die Eiche nördlich des Grabens gefällt werden?

Nein. Die Eiche ist im Plan nur deshalb nicht dargestellt, weil sie sich außerhalb des Plangebiets befindet. Sie steht auf dem städtischen Grundstück, das zur Bewirtschaftung des Regenwassergrabens dient.

Gibt es eine Möglichkeit den Grünstreifen im Norden am Bachlauf vergleichbar wie im Osten auszuweisen?

Derzeit wird geprüft, ob der offene Entwässerungsgraben bestehen bleiben oder künftig eine Verrohrung vorgesehen werden soll. Im Falle einer Aufgabe des Grabens könnten diese Flächen als private Grünflächen ausgewiesen werden.

Warum wird der 10-m-Streifen nicht dem Baugebiet zugeteilt?

Die Abwägung zwischen dem allgemeinen Interesse, möglichst viel Bauland zur Verfügung stellen zu können und den Interessen der Anlieger, eine Grundstücksarrondierung vornehmen zu können, wurde im Vorfeld der Planung zugunsten der Anliegerwünsche entschieden.

Ist der 10-m-Streifen schon verkauft?

Zurzeit gibt es die Bereitschaft der Stadt, den Streifen – zu den gleichen Konditionen, die für die anderen Grundstücksbewerber gelten werden – zu veräußern. Und es gibt die Bereitschaft der Anlieger, diese Konditionen zu akzeptieren.

Verläuft in dem 10-m-Streifen irgendeine Leitung?

Im nordöstlichen Bereich verläuft eine Verbindungsleitung zwischen dem Entwässerungsgraben und dem Regenwasserkanal im östlich angrenzenden Wohngebiet.

Ein Bürger begrüßt die Haltung, dass die wertvollen Bäume erhalten werden sollen, äußert aber die Sorge, dass die II-geschossigen Gebäude die bestehenden I-geschossigen Gebäude einschränken könnten.

Die geplanten Gebäude sollen in der Höhe nicht die bestehenden Gebäude überragen. Die Gebäudehöhen orientieren sich an den Gebäudehöhen der umgebenden – zweigeschossigen – Gebäude und liegen zwischen 9 (Variante 1) und ca. 10 m (Variante 2).

Der Rat hat beschlossen, dass der Bebauungsplan in Anlehnung an die Umgebung entstehen soll. Warum hat man sich für eine zweigeschossige Bebauung entschieden?

Die Umgebung ist sowohl von ein- als auch von zweigeschossiger Bebauung geprägt. Es handelt sich in der Regel um Gebäude, die drei Ebenen aufweisen. Die Entwicklung der Fläche, lässt also in Anlehnung an die Umgebung die Verwirklichung von Gebäuden mit zwei Vollgeschossen zu, zumal auch das noch vorhandene Schulgebäude zweigeschossig ist. Ein familiengerechtes Angebot an Wohnbaugrundstücken muss eine ausreichend große Wohn- und Nutzfläche für einen Haushalt mit Kindern ermöglichen. Auch im Hinblick auf die Kosten für die künftigen Erwerber soll ein ausgewogenes Verhältnis von Grundstücksgröße und Ausnutzungsmöglichkeiten berücksichtigt werden.

Wie hoch ist der anfängliche Grundstückspreis?

Anfragen zu Preisen sollten direkt an das Amt für Immobilienmanagement gerichtet werden.

Was ist mit dem Trafo-Häuschen, gibt es ein Ersatzgebäude?

Für das Trafo-Gebäude wird ein Ersatzstandort noch geklärt.

Für eine Passivhausnutzung sind die Gebäude falsch ausgerichtet.

Für ein Passivhaus ist eine Nord-Süd-Ausrichtung nicht zwingend erforderlich. Passivhaus-Standards sind auch mit Gebäuden in Ost-West-Ausrichtung möglich.

Ab wie vielen Häusern muss ein Spielplatz errichtet werden?

Der Spielplatzbedarf richtet sich einerseits nach der Plangebietsgröße und Anzahl der Wohnhäuser und andererseits nach den im Umfeld vorhandenen Spielplatzangeboten. Für dieses Plangebiet wird kein zusätzlicher Spielplatzbedarf gesehen.

Besteht die Möglichkeit, dass ein Großinvestor den gesamten Bestand kauft und daraufhin die Grundstücke noch teurer verkauft?

Die Gefahr besteht nicht. Die Stadt wird die Grundstücke im Wege der Einzelvermarktung veräußern.

Fragen zum Verfahren

Wann ist die Vermarktung der Grundstücke vorgesehen?

Zunächst muss das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes abgeschlossen sein. Voraussichtlich ab Frühjahr 2014 ist eine Vermarktung möglich. Den genauen Zeitpunkt kann man beim Amt für Liegenschaftsmanagement erfahren.

Gibt es auch ein Vergabeverfahren für jüngere Familien?

Bei diesem Gebiet wurde entschieden, dass ausschließlich das Höchstgebotsverfahren angewendet werden soll.

Wenn bei der Offenlegung noch Kritik an der Planung geäußert wird, gehen die Grundstücke dann trotzdem in die Vergabe?

Die Grundstücksvergabe macht vor dem Satzungsbeschluss und der Abwägungsentscheidung zu den eingegangenen Änderungswünschen durch den Rat der Stadt keinen Sinn.

Wann würde die Vermarktung stattfinden, wenn gegen den Bebauungsplan geklagt wird?

Es ist davon auszugehen, dass eine Vergabeentscheidung so frühzeitig wie möglich erfolgen wird.

Weitere Anmerkungen, Wünsche und Vorschläge

Einbringung der Bitte, dass im Hinblick auf eine älter werdende Gesellschaft auch Möglichkeiten geschaffen werden sollten, 70-80 m² auf einer Ebene zu realisieren.

Einwand, dass es sich um ein zu „tristen“ Entwurf und eine nachteilige Ausrichtung der Gärten handelt.

Bis wann können Einwendungen gemacht werden?

Frau Westrup weist auf die Veröffentlichung des Protokolls hin.

Vorschlag von einem Bürger: Man könnte die Varianten kombinieren. Zum Beispiel den Entwurf aus Variante 1, in Kombination mit der Dachform aus dem 2. Entwurf.

Der Vorschlag wurde positiv von den anwesenden Bürgern kommentiert.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen mehr vorliegen, erklärt Frau Westrup, dass alle Fragen protokolliert werden und im weiteren Entscheidungsprozess zu dem Bebauungsplanverfahren mit abgewogen werden. Das Protokoll wird im Internet veröffentlicht. Auch steht die Verwaltung für weitere Informationen zur Verfügung.

Sie schließt um ca. 20:05 Uhr die Bürgeranhörung.

Münster, 01.07.13
Ort, Datum

gez.
Frau Westrup,
Bezirksbürgermeisterin

gez.
Frau Hertfelder und Frau Morka
Schriftführerinnen