

Protokoll

Anlage 1 a)
zur Vorlage Nr. V/0153/2014

der Bürgeranhörung nach § 3 (1) Baugesetzbuch
zum Bebauungsplan-Vorentwurf
Nr. 551 Rumphorst – Rumphorstweg / Vivaldistraße

am 11.07.2013
in der Aula der Thomas-Morus-Schule in Münster,
18.00 - 20.30 Uhr

I. Bebauungsplan-Vorentwurf für den Standort Rumphorstweg

- Nr. 551 Rumphorst – Rumphorstweg / Vivaldistraße

II. Informationen zum Standort Arndstraße:

- Überblick über den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 186

III. Informationen zu den aktuellen Sachständen zu den Standorten Sandfortskamp und Sibeliusstraße

Teilnehmer/innen:

- Frau Gericke, stellvertretende Bezirksbürgermeisterin des Stadtbezirks Münster Mitte
- Herr Krause, Herr Völlmecke, Frau Benson (Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung, Amt 61)
- Herr Waanders, Herr Stümmeler (Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, BImA)
- ca. 110 Bürgerinnen und Bürger

Zu Beginn der Veranstaltung begrüßt Frau Gericke die Bürgerinnen und Bürger und stellt die Vertreterinnen und Vertreter des Stadtplanungsamtes sowie die Vertreter der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) vor. Für den Standort Rumphorstweg stellt die Informationsveranstaltung die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB dar.

Sie weist auf den Flyer hin, der die Zielsetzungen des Bebauungsplan-Vorentwurfes aufzeigt und auch die Kontakte der Ansprechpartner der Stadt Münster und der BImA enthält.

Herr Krause verweist zunächst auf das im November 2012 von den politischen Gremien der Stadt Münster verabschiedete „Standorte-Entwicklungskonzept Briten-Wohnungen in Münster“ als Zielkonzept für die 18 Wohnstandorte und die bereits erfolgte Informationsveranstaltung hierzu im Stadtteil. Herr Krause zeigt für den Bezirk Mitte die gesamten Britenstandorte auf.

Für den Standort Rumphorstweg wird – wie im Zielkonzept festgelegt – ein Bebauungsplan aufgestellt. Für diesen Standort sollen die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung erläutert werden und den anwesenden Bürger/innen die Möglichkeit gegeben werden, ihre Fragen zu stellen und Anregungen vorzubringen.

Herr Krause informiert ferner grundsätzlich über Verfahren und Wirkung eines Bebauungsplans. Er weist die Bürgerinnen und Bürger mit Kaufinteresse generell darauf hin, dass zum Zeitpunkt der Abgabe des Kaufpreisangebotes bzw. des Abschlusses des Kaufvertrages für das Gebiet noch kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegen wird. Die potenziellen Käuferinnen und Käufer können jedoch davon ausgehen, dass die vorhandenen

Gebäude in ihrem jetzigen baulichen Zustand Bestandsschutz genießen. Ob die zu diesem Zeitpunkt aufgezeichneten Festsetzungen bestehen bleiben, zeigt das Verfahren. Herr Krause verweist in diesem Zusammenhang auch auf das laufend aktualisierte Internetangebot des Planungsamts zur Konversion, das stets die aktuellsten Informationen bereit hält.

http://www.muenster.de/stadt/stadtplanung/konversion_wohnstandorte.html

Generell gibt Herr Krause einen Hinweis auf den Sanierungsbedarf der Siedlung Rumhorstweg aus den 1950er Jahren. Der bauliche Zustand sei dem Baujahr entsprechend - insbesondere auf den energetischen Sanierungsbedarf wird hingewiesen. Es empfiehlt sich, die Häuser mit Experten und Fachleuten zu besichtigen, um den baulichen Zustand beurteilen zu lassen.

Im Anschluss an die thematische Einführung erläutert Herr Waanders (Vertreter der BImA) die Aufgaben der BImA, die unterschiedlichen Vermarktungsmöglichkeiten, d.h. Direktverkauf, Paketverkauf, Einzelvermarktung, Verkauf zu Festpreisen und den Ablauf der Vermarktung (Alle Fragen und Antworten zu den Aspekten der Vermarktung, Preisbildung etc. siehe Anlage 1 zum Protokoll).

I. Bebauungsplan-Vorentwurf

Herr Völlmecke leitet die Vorstellung des Bebauungsplan-Vorentwurfs ein mit Stadtplanansichten und Fotos der Siedlung. Im Anschluss erläutert er die grundlegenden Zielsetzungen des Bebauungsplan-Vorentwurfes Nr. 551.

Die Ziele des Bebauungsplans sind:

- die städtebauliche Qualitäten der Siedlung und die Gestaltung der Gebäude sichern sowie die Ausbaumöglichkeiten der Gebäude regeln,
- die Gebäude (Einzelhäuser) aus den 1950er Jahren sollen erhalten werden und zur Vergrößerung der Wohnfläche durch zwei Anbaumöglichkeiten ein- bzw. zweigeschossig ausgebaut werden können,
- den ruhenden Verkehr ordnen.

Fragen zum Bebauungsplan-Vorentwurf 551:

Wie ist die Dachgestaltung der Anbauten: Kann ich eine Dachterrasse errichten?

Die Anbauten sollen als Flachdach ausgeführt werden und können ebenfalls als Dachterrasse ausgeführt werden.

Warum soll 0,5 m Absatz bei der Variante von eingeschossigen Anbauten erfolgen? Und warum sollen diese einen so hohen Glasanteil haben?

Der Anbau soll durch diese Festsetzungen dem Hauptgebäude untergeordnet sein. Durch einen überwiegenden Glasanteil soll der Anbau zudem sanfter gestaltet sein.

Den Gartenstadtcharakter der Siedlung zu erhalten ist super. Warum soll aber nach Süden eine Erweiterung durch Anbauten realisiert werden? Dies zerstört den Charakter. Sollen auch die Fensteröffnungen änderbar sein?

Das beschlossene Gesamtkonzept legt für den Standort einen Bestandserhalt fest. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes regeln die Maßnahmen für das Gebäude und auf dem Grundstück, sollen hingegen individuelle Freizüge für den Eigentümer bewahren. Für den Rumhorstweg ist keine Erhaltungssatzung aufgestellt. Somit können die Gebäude abgerissen

und nach den Vorgaben des Bebauungsplans wieder aufgebaut werden. Die großen Grundstücke sollen aber auch die Möglichkeit bieten, behutsam nachverdichtet zu werden.

Die Vermarktung erfolgt vor Rechtskraft des Bebauungsplans. Was kann mir die Stadt garantieren?

Mit dem, was jetzt auf dem Grundstück steht, kann man als Eigentümer rechnen (Bestandsschutz). Die Ausbauten sind hingegen erst möglich, wenn der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt hat. Im Laufe des Verfahrens können Vorhaben gleichwohl genehmigt werden, wenn sie den Zielen des Bebauungsplanes entsprechen.

Die Grundstücksgrößen wurden auch konträr diskutiert: Die Grundstücke sind so groß, dass man auch Doppelhäuser zulassen sollte. ↔ Die großen Grundstücke mit freistehenden Einzelhäusern sind gerade die Qualität, die erhalten bleiben soll. Diese Art von Grundstück gibt es selten.

Der Standort Rumhorstweg soll behutsam nachverdichtet werden und das prägende Siedlungsbild erhalten bleiben. Ohne den Bebauungsplan gäbe es eine ungesteuerte Entwicklung, die den Charakter zerstören könnte. Jeder Eigentümer kann anhand des Bebauungsplanes sehen, was er selbst auf seinem Grundstück realisieren kann, aber auch, was auf dem Nachbargrundstück passieren kann.

Bisher sind nur Einzelhäuser angedacht. Die großen Wohnflächen ermöglichen, dass je Geschoss eine Wohnung möglich ist. Die Struktur soll geschützt werden. Pro Grundstück sind zwei Stellplätze und zwei Wohneinheiten zulässig, wodurch auch das Verkehrsaufkommen geregelt wird.

Sind Keller zulässig?

Im Bestand sind die Häuser voll unterkellert.

Kann ich die Garage besser ausnutzen z.B. aufstocken?

Die Garage kann lediglich für diese Zwecke bzw. als Nebenanlage genutzt werden. Es ist ein Satteldach mit einer bestimmten Dachneigung festgesetzt, so dass nicht eine weitere Etage auf das Garagendach errichtet werden kann. Wohnen ist in den Garagen nicht zulässig.

Wenn ich das Dach dämme (es sind ja keine Dachaufbauten möglich) ist es weniger ausbaubar.

Die Häuser haben bereits eine große Wohnfläche. Der Gesetzgeber lässt eine Überschreitung der festgesetzten Höhen um 0,25 m zu, wenn es um Maßnahmen der Wärmedämmung geht. Eine Dremplerhöhung zur wesentlicheren Ausnutzbarkeit des Daches wird kritisch gesehen.

Warum werden keine Dachgauben zugelassen? Für die Wohnfläche bietet es mehr Optionen. Wenn die Gestaltung reguliert wird, z.B. nur 50% des Daches, wird das Stadtbild nicht beeinflusst.

Das Thema wird aufgenommen und geprüft. In Anbetracht des Wohnflächenverlustes durch einen Treppeneinbau im Obergeschoss (bislang sind nur Klapptreppen vorhanden) ist kein wesentlicher Wohnflächenzugewinn durch den Dachausbau möglich. Dachflächenfenster sind zugelassen und dadurch eine Nutzung des Daches nicht ausgeschlossen.

An der Straße im Hagenfeld: Kann ich da auf meinem Grundstück bis an die Grenze bauen?

Der westlich angrenzende Wohnbereich befindet planungsrechtlich im sogenannten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Sie können nicht rückwärtig ein Gebäude errichten. Bei Nebenanlagen verhält sich dies anders.

Der Standort ist für Investoren sicherlich interessant, um viele Wohneinheiten zuzulassen. Kann verhindert werden, dass mit den Häusern „spekuliert“ wird?

Der Bebauungsplan setzt maximal 2 Wohneinheiten fest. Das Baufeld ermöglicht zudem keine wesentliche bauliche Erweiterung.

Auf dem Flyer sind Teile der Grundstücke Im Hagenfeld im Plangebiet. Was setzt der Bebauungsplan für diese Grundstücke fest?

Der Bebauungsplan zeigt die genaue Abgrenzung (nur Grundstücke der ehemaligen Britenhäuser plus Erschließungsstraße). Auf dem Titelbild des Flyers sind die Grundstücke nicht parzellenscharf abgegrenzt.

Werden Bäume festgesetzt? Diese haben ja einen erheblichen Einfluss auf das Grundstück.

Sämtliche Britenwohnen – wie auch der Rumphorstweg – verfügen über einen prägenden Baumbestand. Der Eigentümer sollte – wenn möglich – die Bäume erhalten. Münster hat keine Baumschutzsatzung. Die Festsetzung von Bäumen im Bebauungsplan wird derzeit zusammen mit dem Amt für Grünflächen und Umweltschutz geprüft.

Sobald ein neuer Sachstand vorhanden ist, wird der aktualisierte Plan online gestellt.

Wie sieht der Zeitplan aus?

Ein Bebauungsplanverfahren benötigt etwa 1 ½ Jahre. Neben der planerischen Entwicklung nimmt ein Großteil der Zeit (etwa die Hälfte) die politische Entscheidung (mit Vorbereitungen etc.) in Anspruch. Eine Offenlegung als nächster Beteiligungsschritt der Öffentlichkeit ist etwa Ende 2013 bzw. erst 2014 realistisch. Hier kann die Öffentlichkeit schriftlich Ihre Anregungen zum Bebauungsplanentwurf äußern. Es soll kein „Stillstand“ bei der Nutzung der Gebäude entstehen. Die Gebäude können sofort bewohnt werden. Bauliche Maßnahmen können genehmigt werden, wenn sie den Zielen des Bebauungsplans entspricht.

II. Informationen zum Standort Arndstraße: Bebauungsplan Nr. 186

Herr Völlmecke erläutert die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 234.

Es besteht die Möglichkeit sich im Kundenzentrum des Stadthauses 3 durch die Bauberatung umfänglich informieren zu lassen. Bei Kaufinteresse sollte man sich vorher über die Bebauungsmöglichkeiten die der Bebauungsplan festsetzt beraten lassen.

Sind Garagen möglich?

Im Bebauungsplan sind die Stellplätze nicht festgesetzt. Garagen sind grundsätzlich möglich.

III. Informationen zu den aktuellen Sachständen zu den Standorten Sandfortskamp und Sibeliusstraße, Jahnstraße

Herr Krause erläutern den aktuellen Sachstand für den Standort Sandfortskamp (besondere Wohnbedarfe, auf dem Markt benachteiligte Familien) und Sibeliusstraße (Wettbewerb: Abriss

und Neubau, Wohnen und Versorger). Zu diesen Standorten laufen derzeit noch Ankaufverhandlungen zwischen Stadt (Wohn+ Stadtbau) und BImA. Ein Wettbewerb soll für die Sibeliusstraße durchgeführt werden, um unterschiedliche Konzepte für die Entwicklung des Areals zu erhalten. Erst danach startet das Bebauungsplan-Verfahren. Hiermit ist erst im Jahr 2014 zu rechnen. Die Vermarktung der Jahnstraße ist abgeschlossen.

Nachdem keine weiteren Fragen gestellt werden, bedankt sich Frau Gericke bei den Vertretern des Stadtplanungsamtes für die Vorstellung des Bebauungsplanvorentwurfes und des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Den Vertretern der BImA dankt Frau Gericke für die Erläuterungen zur Vermarktung.

Für das große Interesse und die vielen Anmerkungen und Anregungen bedankt sich Frau Gericke abschließend bei allen interessierten Bürgerinnen und Bürgern.

Veranstaltungsende ist gegen 20.30 Uhr.

gez. _____

Frau Benson
Protokollführerin

gez. _____

Frau Gericke
stv. Bezirksbürgermeisterin

Münster, im Juli 2013, Stadt Münster, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung

Anlage 1 zum Protokoll

der Bürgeranhörung nach § 3 (1) Baugesetzbuch
am 03.07.2013

Fragen und Antworten zur Vermarktung der Standorte Rumphorstweg und Arndtstraße

(beantwortet durch Vertreter der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben)

Im Anschluss an die thematische Einführung durch Jörg Krause informiert Herr Waanders über die Aufgaben der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) und erläutert die Hintergründe zur Vermarktung. Der Ablauf des Bieterverfahrens wird wie folgt dargestellt: Bekanntgabe der Veräußerungsabsicht mit Anzeigen in der regionalen Presse und Einstellung bei den Immobilienportalen, Angebot von Besichtigungsterminen (zu denen jeder Interessent eigene Fachleute mitbringen kann), nach rund 4 bis 6 Wochen Fristende zur Abgabe von unverbindlichen Kaufangeboten. Nach dem Abgabetermin werden die eingegangenen Kaufangebote etwa 3 Wochen ausgewertet und in der Regel Kontakt mit dem Meistbietenden zum Abschluss eines Kaufvertrages aufgenommen.

Nach der allgemeinen Vorstellung der BImA erläutert Herr Waanders (jeweils im Anschluss an die Vorstellung der planerischen Aspekte durch Herr Völlmecke) die Vermarktungsabsichten für die Standorte Rumphorstweg und Arndtstraße und beantwortet Fragen der Bürgerinnen und Bürger zur Vermarktung.

I. Vermarktung Rumphorstweg

Herr Waanders stellt die Vermarktungsabsichten für den Standort Rumphorstweg anhand von Plänen vor.

17 freistehende Einfamilienhäuser mit Garagenstellplatz, Wohnflächengrößen: 155 qm – 175 qm, Grundstücksgrößen: 852 qm – 1.181 qm

Baubeschreibung: zweigeschossig, massiv, voll unterkellert, Putzbau, Satteldach mit Dachziegeleindeckung, Gaszentralheizung

Zusätzlich wird zwischen den Wohngebäuden Rumphorstweg 52 und 54 ein weiteres Baugrundstück geschaffen.

Die Wohneinheiten werden nach und nach vermarktet: Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben wird die Häuser in den Einzelverkauf geben. Zunächst sollen 5 mittig liegende Häuser auf den Markt kommen. Nach heutigem Kenntnisstand soll das Exposé in den nächsten vier Wochen veröffentlicht werden.

Eine Preisvorstellung gibt es für die Häuser noch nicht. Auch diese wird sich im Exposé finden.

Fragen zur Vermarktung Rumphorstweg:

Wie hoch ist die Kaufpreisvorstellung der Häuser am Rumphorstweg?

Konkrete Zahlen liegen noch nicht vor. Die britischen Stationierungskräfte haben an diesem Standort noch nicht alle Häuser zurückgegeben (die Rückgabe erfolgt „häuserweise“ nicht als Gesamtübergabe des Standorts).

Die Grundstücke sind sehr groß, die Möglichkeit zu bauen ist sehr klein. Die bauliche Ausnutzbarkeit ist sehr gering. Werden diese Restriktionen beim Verkehrswert berücksichtigt? Die Grundstücke sind ja nur zur Hälfte bebaubar.

Was steht und liegt wird bewertet. Wenn Restriktionen vorliegen, werden diese angemessen berücksichtigt. Die Bebaubarkeit des Grundstücks spielt bei der Wertfindung eine wichtige Rolle.

Eine Bürgerin berichtet, dass früher auf den Grundstücken lediglich Wiese war und diese sehr feucht gewesen sei. Wie ist die Bodenbeschaffenheit auf dem Grundstück? Nach dem Krieg wurde hier Schutt aufgehäuft. Wird der Untergrund untersucht?

Es werden von der BImA Untersuchungen durchgeführt und die Ergebnisse werden öffentlich gemacht.

Ist nur eine Eigennutzung möglich und wird dies vertraglich geregelt?

Nein, momentan ist dies nicht geplant.

Wie sehen die Grundrisse der Häuser aus? Gibt es weiteres Material zu den Häusern?

Die Grundrisse werden in den Exposés veröffentlicht. Da zum Urzustand zum Teil Änderungen erfolgt sind, werden die Unterlagen gerade aktualisiert.

In 4 Wochen soll die Veräußerung starten. Wie läuft das Verfahren ab, wenn ich mit bieten möchte?

Zunächst gibt es eine Bieterfrist von 4-6 Wochen. Danach werden ca. 3 Wochen die eingegangenen Gebote geprüft. Erhält man den Zuschlag, kann der notarielle Kaufvertrag geschlossen werden.

Wie gelangt die BImA zum Verkehrswert?

In der Regel nach folgenden Prinzip: Mit der Immobilie an den Markt gehen und den „Markt befragen“. Grundsätzlich gibt es neben diesem Verfahren ein weiteres zur Festlegung des Verkehrswerts: Ein Gutachter bewertet die Immobilie und legt dann den Verkehrswert fest.

Gibt es im Bieterverfahren mehrere Runden?

Nein, in der Regel werden die Immobilien in der ersten Runde veräußert. Nur, wenn nicht ausreichend Kaufgebote eintreffen, wird in einer zweiten Runde ausgeschrieben.

Kann man auf mehrere Häuser bieten? Und wenn man für alle Grundstücke das Maximalgebot abgibt, muss ich die Häuser dann kaufen?

Ja, man kann auf mehrere Häuser gleichzeitig bieten. Die Angebote sind im juristischen Sinn noch keine rechtsverbindliche Kaufverpflichtung. Erst nach der notariellen Beurkundung (beispielsweise nur eines Hauses) wären sie Eigentümer. Für die anderen Häuser würden entsprechend die zweithöchsten Gebote auf den ersten Platz rutschen.

Was passiert, wenn der Bieter des höchsten Gebots zurücktritt?

Dann folgt in der Regel die Kontaktaufnahme zum Bieter mit dem zweithöchsten Gebot.

Welche formellen Voraussetzungen gibt es für den Abschluss des Kaufvertrags?

Der Kaufvertrag muss notariell beurkundet werden. .

Warum bleiben die Angebotshöhen und finalen Kaufpreise im Bieterverfahren geheim? Ist das nicht der Grund, warum sich die Gebote gegenseitig so „hochschaukeln“?

Die Veröffentlichung von abgegebenen Geboten und Kaufpreisen kommt aus Gründen des Datenschutzes nicht in Betracht.

II. Vermarktung Arndstraße

Insgesamt 27 Einfamilienreihenhäuser, Wohnflächengröße: Arndstraße: ca. 70 bzw. 80 qm, Kinderhauser Straße: ca. 85 qm

Die Vermessung der Grundstücke läuft. Die Kaufpreise werden zurzeit ermittelt.

Hier ist zunächst nur ein Haus zurückgegeben, so dass die Veräußerung nicht kurzfristig stattfinden wird.

Fragen zur Vermarktung Arndstraße:

In welchem Zustand sind die Häuser? Sind sie saniert?

Vor etwa 10 Jahren wurde die Reihenhausezeile an der Kinderhauser Straße saniert (keine Wärmedämmung). Dem Expose wird jeweils ein Energieausweis beigelegt.

Die Stadt hat als Ziel, dass Häuser zum Festpreis veräußert werden (Die Stadt fordert etwa 100 Wohneinheiten zum Festpreis zu veräußern.). Welche Häuser wären dies?

Die BlmA wird an dem Standort Arndstraße keine Häuser zum Festpreis anbieten, da die Reihenhäuser an der Arndstraße / Kinderhauser Straße zu klein sind. Die BlmA bietet lediglich Häuser mit Wohnflächen ab etwa 110 m² zum Festpreis an.

Der Bund stellt für die Wohnungspolitik Gelder bereit. Letztendlich sind wohnungspolitische Ziele von den Ländern und Kommunen zu erfüllen.

Ein Haus zu bekommen ist ja fast ein 6-er im Lotto. Wie kommen Familien zum Zuge? Zählen soziale Kriterien beim Kauf?

Insgesamt sollen im Stadtgebiet derzeit 38 Häuser zum Festpreis angeboten werden. Der Verkehrswert wird hierzu gutachterlich festgestellt. Kriterien für den Zuschlag wären beispielsweise die Anzahl der Kinder oder pflegebedürftige Personen, die zum Haushalt gehören.

Der Verkehrswert wird also nur bei Festpreis-Veräußerungen ermittelt?

Der Verkehrswert kann auf verschiedene Weise ermittelt werden, nämlich durch Anfertigung eines Verkehrswertgutachtens durch einen Gutachter oder durch das Anbieten des Verkaufsobjekts am Markt.

Werden die Häuser auf Schadstoffe geprüft?

Ein Gutachten zu diesem Thema wird dem Expose beigelegt.

Ist ein Erwerb durch eine Genossenschaft / Gemeinschaft möglich?

Ein Paketverkauf ist nicht angedacht. Eine Reihenhauseinheit kann an eine Genossenschaft gehen, wenn diese für die einzelnen Häuser das höchste Gebot abgibt.