

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

### **über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan Nr. 569: Südlich Markweg**

Stadtbezirk:	Münster - Mitte
Anlass:	Aufstellung des Bebauungsplans 569: Südlich Markweg
Zeit:	14.01.2015 und 04.02.2015, 18 Uhr
Ort:	Pfarrzentrum St. Thomas-Morus, Thomas-Morus-Weg 17 und Begegnungszentrum Meerwiese, An der Meerwiese 25
Teilnehmer:	ca. 190 und 280 Bürgerinnen und Bürger
Leitung der Bürgeranhörung:	Herr Fischer-Baumeister
Vertretung der Verwaltung:	Herr Krause, Frau Nadarevic´, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Weitere Teilnehmer:	Herr Krys, Frau Söhlke, Architekturbüro Bleckmann und Krys  Herr Rein, Planungsgruppe Rein, Herren Holz Junior und Senior, Investor

#### **Eröffnung**

Herr Fischer-Baumeister begrüßt jeweils die Bürgerinnen und Bürger sowie die Vertreter aus der Politik und der Verwaltung. Ferner informiert er über den geplanten Ablauf der Veranstaltung.

Er weist in der zweiten Veranstaltung darauf hin, dass sie dazu dient, den Bürgern, die in der vorhergehenden Bürgeranhörung am 14.01.2015 wegen der großen Nachfrage keinen Platz gefunden haben, die Möglichkeit der Information und Stellungnahme zur Pläne anzubieten. Es werden keine über die erste Bürgeranhörung hinausgehenden Informationen präsentiert werden.

#### **Vorstellung der Planungen**

Vor Beginn der Veranstaltung(en) können sich Bürger und Bürgerinnen im Eingangsbereich des Veranstaltungssaales anhand eines städtebaulichen Modells über die Neuplanung im Quartierszusammenhang informieren.

Herr Krause erläutert anhand einer Powerpoint-Präsentation (siehe Anlage) Rahmen und Grundzüge der Planung zu den folgend genannten Stichworten:

- Absicht der Baugebietsentwicklung und deren Vorgeschichte, Wohnungsmarkt und wohnungs-politische Ziele, wesentliche Inhalte und Struktur des städtebaulichen Konzepts, Lage des Plangebiets im Stadtteil Rumphorst, geplante verkehrliche Anbindungen nach Westen (Hoher Heckenweg), Berücksichtigung sozialer und technischer Ver- und Entsorgung, Grün- und Spielplatzplanung, Einbindung in den übergeordneten Grünzug Hoppengarten-Edelbach.
- Mögliche konfliktrträgliche Folgewirkungen: Zusätzliche Verkehrsbelastung in den angrenzenden Wohnbereichen, insbesondere an Markweg und Lauenburgstraße/Kösliner Straße; zusätzliche Verkehre im Einmündungsbereich Markweg/Hoher Heckenweg. Nach erster Einschätzung durch Fachämter der Stadt Münster sind die genannten verkehrlichen Auswirkungen verträglich und zumutbar.

- Hohe Auslastung der Thomas-Morus-Grundschule, voraussichtlich kann die neue Nachfrage nach Grundschulplätzen hier nicht vollständig gedeckt werden – ein Ausweichen auf andere Grundschulen ist erforderlich und wird als zumutbar betrachtet.
- Erläuterung der einzelnen Schritte des Planverfahrens und der Grundstücksvermarktung.
- Die Fläche des Plangebiets gehört verschiedenen Eigentümern, es ist deshalb parallel zum Bebauungsplanverfahren ein Umlegungsverfahren vorgesehen; die Zuordnung der Grundstücke erfolgt erst mit Abschluss des Verfahrens.
- Die Stadt Münster beabsichtigt, Grundstücke (voraussichtlich nach städtischen Vergaberichtlinien, siehe [www.muenster.de/stadt/immobilien/immobilienangebote](http://www.muenster.de/stadt/immobilien/immobilienangebote)) zu veräußern und Wohnungen im Geschosswohnungsbau (anteilig geförderter Wohnungsbau) anzubieten; die Firma Holz beabsichtigt, verschiedene Wohnungstypen zu errichten zu veräußern und zu vermieten, in Teilen als geförderten Wohnungsbau.
- Es wird auf die geplante Kanalerneuerung in Lauenburgstraße und Kösliner Straße im Vorlauf zur Baugebieterschließung hingewiesen.

Herr Kryz erläutert anhand weiterer Folien das städtebauliche Konzept, die gestalterische Einbindung in die umgebenden Quartiersbebauung sowie die Planungen im Einzelnen, das heißt: vorgesehene Bebauungstypen und deren mögliche Gestaltung (Einfamilien- und Mehrfamilienhausbebauung, Kindertagesstätte und mögliche Gemeinschafts-Wohn-Projekte, kleiner öffentlicher Platz mit Idee eines kleinen Cafés).

Er weist auf den konzeptionellen Stand der Planung hin und damit auf denkbare einzelne Veränderungen im weiteren Verlauf der Planung z.B. bei der Dachform oder der Zahl der Geschosse.

Im Anschluss an diese Planausführungen bittet Herr Fischer-Baumeister die Anwesenden um Anmerkungen und Fragen.

### **Fragen der Bürgerinnen und Bürger**

- Es wird nach dem grundsätzlichen Bedarf für die Entwicklung eines neuen Wohngebiets sowie nach der Sinnhaftigkeit der Größe des Gesamtgebietes, im Hinblick auf die verkehrlichen Folgen, gefragt.

Herr Krause erläutert die vom Rat für die Stadt formulierten Zielzahlen für jährlichen Wohnungsneubau.

- Die Bebauung wird von mehreren Bürgern als zu dicht und als nicht eingebunden in die Nachbarschaft empfunden, es beeinträchtigt die Nachbarbebauung.

Herr Krause erklärt, dass die Bebauung des südlichen Geländes schon sehr lange geplant und vielen bekannt war; das Konzept setzt städtebaulich Schwerpunkte für Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser; anders als nördlich des Markwegs ist die mehrgeschossige Bebauung auf der südlichen Seite offener vorgesehen. Eine gewünschte Herabsetzung der konzipierten viergeschossigen Bebauung am Markweg wird noch einmal überprüft.

- Es wird nach der vorgesehenen Verteilung der verschiedenen Wohnungsangebote gefragt, und, ob der Wohnungsverein eingebunden sei.

Die genaue räumliche Zuordnung ergibt sich erst im weiteren Verlauf des Verfahrens.

Der Wohnungsverein ist eingebunden und wird genossenschaftlich ebenfalls einige Geschosswohnungsbauten errichten.

Ob und wie die im Plan dargestellten Sonderwohnprojekte genau ausgeformt werden, wird erst im Lauf der Projektentwicklung beantwortet werden können.

- Zahlreiche kritische Meinungsäußerungen der Bürger beziehen sich auf die voraussichtlichen Verkehrsbelastungen im angrenzenden Wohnquartier, d.h. auf dem Markweg und an dessen Einmündung in den Hohen Heckenweg, auf der Lauenburgstraße und in der Verlängerung auf der Kösliner Straße sowie hier dem Engpass im Einmündungsbereich in den Hohen Heckenweg und auf die Stettiner Straße. Es wird darauf hingewiesen, dass die bestehenden Wohnstraßen schmal seien, dass mit Fortfall des Parkens im Straßenraum gerechnet werde und nach Ersatzflächen dafür gefragt. Es wird Sorge für den im Fall von Fahrzeugbegegnungen, im Besonderen während der Bauphase geäußert. Es wird auf die zahlreich zu Fuß gehenden Grundschulkinder und deren Gefährdung hingewiesen. Es wird auf die schon heute hohe verkehrliche Belastung der Stettiner Straße hingewiesen.
- Kritisch wird eine Verkehrszählung erwähnt, die kürzlich in der Ferienzeit durchgeführt worden sei und deshalb nicht den „Normalbetrieb“ wiedergebe.
- Es wird auf die zusätzliche verkehrliche Belastung im Einmündungsbereich am Markweg/Hoher Heckenweg hingewiesen, falls dort der Lebensmittelmarkt neu angesiedelt wird und nach der Einrichtung einer Ampelanlage gefragt.
- Es wird ein Kreisverkehr an Markweg / Hoher Heckenweg vorgeschlagen.
- Es wird eine Einbahnstraßenregelung während der Bauphase vorgeschlagen.
- Von den Bürgern wird für und gegen eine Aufhebung der Anliegerbeschränkung für KFZ auf dem östlichen Markweg / Zufahrt zum Schiffahrter votiert. Es wird auf die heute schon häufige Durchfahrung hingewiesen.
- Einzelne Bürger schlagen Veränderungen der Verkehrsführung im Plangebiet vor, um dort den Durchgangsverkehr ganz zu unterbinden oder zu erschweren. (z.B. Sperrung oder Diagonalsperre im mittleren Bereich, Einrichtung von Spielstraßen zur Verkehrsberuhigung, autofreie Siedlung)
- Um Verkehrsaufkommen durch Verkehre zur Kindertagesstätte nicht durch das Gebiet zu führen, wird eine Standortverlegung an den Markweg vorgeschlagen.
- Es wird die Sicherstellung der Schulwegsicherheit gewünscht.

Herr Krause erklärt, man sei sich seitens der Stadt bewusst, dass die Wohnstraßen in der Umgebung durch zusätzliche KFZ-Verkehre mehrbelastet würden, die Querschnitte der bestehenden Straßen aber nach im Vorfeld durchgeführten verkehrstechnischen Prüfungen belastbar seien und die Anbindung von zusätzlich gut 300 Wohneinheiten (mit als Durchschnitt kalkulierten ca. 2,5 Bewohnern pro Wohneinheit) städtebaulich und verkehrstechnisch vertretbar sei. Heutige Parkrechte im Straßenraum müssten aber ggf. teilweise zurückgenommen werden.

Die genauen Verkehrsflüsse könne man derzeit noch nicht vorhersagen. Unabhängig von erfolgreichen verkehrsgutachterlichen Untersuchungen werde man die Entwicklung des Verkehrs nach Fertigstellung des Baugebiets beobachten müssen und dann ggfls korrigierend eingreifen.

Eine uneingeschränkte Öffnung zum Schiffahrter Damm wird seitens der Stadt nicht favorisiert und verfolgt. Der östliche Markweg (und der Hoppengarten) sollen weiterhin vorrangig dem Radverkehr und der Freizeitnutzung (Teil des oben genannten Grünzugs) dienen.

Eine uneingeschränkte Öffnung zum Schiffahrter Damm hätte außerdem den unerwünschten Nebeneffekt, merklich zusätzlichen Querverkehr in Ost-West-Richtung auf den Markweg zu ziehen.

Eine Unterbindung der Durchfahrbarkeit des Baugebiets mit KFZ sei nicht geplant, um einen Ausgleich der Verkehrsflüsse zu den Anschlusspunkten Kösliner Straße/Hoher Heckenweg und Markweg/Hoher Heckenweg zu ermöglichen.

Der am Baugebiet liegende Straßenabschnitt Markweg soll bis Höhe Elisabeth-Selbert-Weg im Zuge des Baugebiets baulich angepasst werden.

Eine aktuell durchgeführte Verkehrszählung in der Ferienzeit ist nicht bekannt.

Die erneute Prüfung der Notwendigkeit einer beampelten Kreuzung am Markweg/Hoher Heckenweg wird erfolgen.

Die autofreie Siedlung an der Weißenburgstraße hatte Modellcharakter und ist auf das Vorhaben Südlich Markweg nicht übertragbar.

- Es wird nachgefragt, ob im Plangebiet ausreichend Stellplätze vorgesehen seien.

Herr Krause weist darauf hin, dass sich die Anzahl der KFZ-Stellplätze sowohl für die privat auf dem Grundstück herzustellenden als auch die im öffentlichen Straßenraum herzustellenden Besucherstellplätze nach gesetzlichen Vorgaben berechne und erfüllt werde.

- Es wird nachgefragt, ob für den Straßenausbau im Rahmen des Neubaugebiets die Altanlieger zu Kosten heran gezogen werden.

Für den Straßenausbau im Rahmen des Neubaugebietes entstehen für die bisherigen Anlieger derzeit absehbar keine Kosten. Herr Krause weist darauf hin, dass allerdings in 2016 in der Lauenburgstraße und der Kösliner Straße voraussichtlich die Kanalisation erneuert werden müsse. Diese Maßnahme ist nicht wegen des geplanten Baugebiets erforderlich.

- Es wird nach einer Verbesserung der Versorgung mit Lebensmitteln im Stadtteil (gibt es eine gesetzliche Regelung?) gefragt.

Herr Krause weist darauf hin, dass für den rentablen Betrieb eines Lebensmittelmarkts die Lage an der Hauptverkehrsstraße Hoher Heckenweg maßgeblich sei. Der heutige Standort ist bekanntermaßen sehr beengt und es wird schon seit längerem nach einem Ersatzstandort mit größerer Fläche gesucht. Es gibt eine Zielplanung, einen neuen Standort auf der Fläche der ehemaligen Britenwohnungen an der Ecke Hoher Heckenweg / Markweg entsprechend zu entwickeln. Für die Neugestaltung dieses Bereichs sind ein Wettbewerbsverfahren und Bauverfahren vorgesehen; die Frage der detaillierten verkehrlichen Anbindung und vor allem der Anlieferung wird dann im Zuge dieser Planung behandelt.

- Es wird gefragt, ob im Neubaugebiet eine Begegnungseinrichtung sowie ein öffentlicher Platz geplant seien.

Herr Krys erläutert die Planung eines zentral gelegenen Quartiersplatzes vis-a-vis der neuen Kindertagesstätte und seine Vorstellung, im angrenzenden altenorientierten Wohnkomplex ein kleines Cafe oder Bäcker anzusiedeln.

Eine besondere Begegnungseinrichtung ist nicht geplant.

- Es wird nach der Planung einer ausreichenden Grundschulversorgung gefragt auf die Auslastung der Thomas-Morus-Grundschule hingewiesen.

Herr Krause bestätigt die seitens des Schulamtes genannte starke Auslastung der Thomas-Morus-Grundschule. Es müsse nach heutigem Sachstand von Eltern und Kindern der Besuch anderer Grundschulen in Kauf genommen werden.

- Es wird nach einer Verbesserung der Anbindung mit öffentlichem Nahverkehr (ÖPNV) gefragt.

Herr Krause weist darauf hin, dass zwar kürzere Entfernungen zu den Bushaltestellen am Hohen Heckenweg sicher wünschenswert seien, sich aber die Zügigkeit von Busverbindungen durch „Schleifen“ in die Wohnquartiere hinein verschlechtern würde.

- Es wird kritische vorgebracht, alle einzelnen Versorgungsaspekte wie Kindertagesstätte, Grundschulplätze, ÖPNV und Lebensmittelanbieter seien im Vorfeld der vorliegenden Planung unzureichend geprüft worden.
- Es wird der Wunsch nach Angeboten von Familienwohnungen im Geschosswohnungsbau mit mehr als nur 80 qm geäußert.

Die Anregung wird aufgenommen und im weiteren Verfahren geprüft werden.

Die Berücksichtigung der einzelnen Versorgungsbelange ist teilweise vorher schon erläutert worden, der Aspekt wird im weiteren Planverfahren aufgenommen werden und dann in die Begründung zum Bebauungsplan nachzuvollziehen sein.

- Es wird nach der geplanten Abführung des Regenwassers (Oberflächenwasser) gefragt und Sorge geäußert, dass es die Kanalisation am Hohen Heckenweg belaste.
- Es wird die Sorge geäußert, dass in Folge der erhöhten Versiegelung der Baugebietsfläche bei Starkregen das geplante Regenrückhaltebecken und die geplante Einleitung in den Edelbach nicht ausreichend seien (Wiese sei schon bei „normalem“ Regen nass). Angeregt wird, das Becken südlich des landwirtschaftlichen Hofes anzulegen, weil das Gelände dort tiefer sei.

Herr Krause erläutert, dass das Regenwasser getrennt vom Abwasser nach Osten in das Regenrückhaltebecken geleitet werden soll und von dort dann gedrosselt in den Edelbach abgeführt wird. Er weist darauf hin, dass das Tiefbauamt der Stadt Münster die technischen Belange zur Regenrückhaltung fachgerecht kalkuliere und mit Bezug auf den Starkregen im Sommer 2014 zusätzliche Annahmen berücksichtigen werde; gleichwohl könne die Stadt ihre Entwässerungsplanung nicht an diesem extremen Wetterereignis ausrichten.

- Es wird gefragt, ob der bestehende Bolzplatz sowie der dortige Baumbestand erhalten bleiben sollen.
- Es wird angeregt, keinen öffentlichen Grünstreifen entlang des Hoppengartens anzulegen und stattdessen dort private Flächen mit Pflanzgeboten vorzusehen. Mit Verweis auf das Baugebiet Hacklenburg wird eine „Vermüllung“ durch z.B. Entsorgung von Grünabfällen auf den Flächen prognostiziert.
- Es wird vorgetragen, dass der Grünstreifen entlang des Hoppengartens nur „Straßenbegleitgrün“ sei. Es wird angeregt, stattdessen entlang des mittigen, in Ost-West-Richtung verlaufenden Fußwegs eine öffentliche Grünfläche bzw. zumindest den Weg mit Begleitgrün breiter anzulegen.
- Es wird angeregt, an der südlichen Kante des Baugebiets eine ost-westlich verlaufende Fußwegeverbindung herzustellen.

Herr Krause bestätigt den geplanten Erhalt der Bäume am Bolzplatz, ergänzt durch eine neue Spielfläche.

Die geplante Grünfläche am Hoppengarten dient neben möglicher Aufenthaltsfunktion (Rasen, Bänke) als Übergangsbereich zum übergeordneten Grünzug Hoppengarten-Edelbach. Innerhalb des Baugebiets hat die Entwicklung von Baugrundstücken Vorrang.

- Mit Hinweis auf den als Abgrenzung zum Hoppengarten geplanten (offenen) Grünstreifen wird vorgeschlagen entsprechend auf massive Einfriedungen der Spielplatzbereiche (öffentlich und Kita) zu verzichten.

Die verschiedenen Anregungen werden aufgenommen und im weiteren Verfahren geprüft werden.

- Im Hinblick auf das weitere Planungsverfahren wird gefragt,
  - ob eine weitere Bürgerveranstaltung geplant sei, auf der die Umsetzung der Kritiken und Anregungen vorgestellt werde
  - welche Verfahrensschritte folgen, gibt es Bauabschnitte,
  - welche Bewerbungsmöglichkeiten wann für Baugrundstücke, Häuser usw. bestünden
  - welche Grundstückspreise zu erwarten seien.

Herr Krause erläutert das weitere Bebauungsplanverfahren:

- Das Protokoll der beiden Bürgeranhörungen wird im weiteren Planungsverlauf inhaltlich überprüft und später den Vorlagen zum Bebauungsplan, die das Planungsamt der Politik vorlegt, als Anlagen beigefügt.
- Die Planung wird in den kommenden Monaten weiter ausgearbeitet werden.
- Voraussichtlich im Herbst wird der Bebauungsplanentwurf öffentlich im Stadthaus 3 einen Monat öffentlich ausliegen, im internet einsehbar sein. Es können Anregungen zur Planung vorgebracht werden.
- Es folgt die Phase der Bearbeitung der Anregungen, ggfls Überarbeitung der Planung und schließlich dem Beschluss des Bebauungsplans durch den Rat.
- Parallel dazu erfolgt bei diesem Vorhaben ein Umlegungsverfahren.

Herr Krause erläutert, dass mit der Rechtskraft des Bebauungsplans Mitte 2016 gerechnet werde. Es folgt die Erschießung des Baugebiets. Es ist eine zügige Entwicklung des gesamten Gebietes vorgesehen.

Herr Krause weist darauf hin, dass aller Voraussicht nach die städtischen Grundstücke nach Maßgabe der städtischen Vergaberichtlinien vergeben werden; diese beinhalten auch eine Realisierungsverpflichtung innerhalb einer Frist.

Abschließend wird auf die Ansprechpartner in Grundstücksangelegenheiten

Firma Holz GmbH, [info@holzgmbh.de](mailto:info@holzgmbh.de) und Stadt Münster, Amt für Immobilienmanagement [immobilienmanagement@stadt-muenster.de](mailto:immobilienmanagement@stadt-muenster.de) hingewiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Protokolle der beiden Bürgeranhörungen ins Internet auf [www.muenster.de/stadt/stadtplanung](http://www.muenster.de/stadt/stadtplanung) gestellt werden. Das städtebauliche Modell wird bis zum 24.02.15 im Kundenzentrum, Stadthaus 3 anzusehen sein.

### Ende der Veranstaltung

Herr Fischer-Baumeister bedankt sich bei den Vertretern der Verwaltung für die Vorstellung der Planung sowie für die Anmerkungen und Fragen der Bürgerinnen und Bürger und beendet die Veranstaltungen an den beiden Terminen jeweils gegen 20.30 Uhr.

gez.  
Herr Fischer-Baumeister  
Bezirksbürgermeister

gez.  
Frau Nadarević  
Protokollführerin