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

über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 353: Kinderhaus – Südlich des Bröderichweges, zwischen Regina-Protmann-Straße und Salzmannstraße

Stadtbezirk:	Münster – Kinderhaus
Anlass:	Aufstellung des Bebauungsplanentwurfes 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 353: Kinderhaus – Südlich des Bröderichweges, zwischen Regina-Protmann-Straße und Salzmannstraße
Zeit:	25.06.2015, 18:00-18:45 Uhr
Ort:	Markus-Gemeindezentrum, Idenbrockplatz 4, 48159 Münster
Teilnehmer:	ca. 35 Bürgerinnen und Bürger
Vertretung der Verwaltung:	Herr Kurz und Herr Waldmüller, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Weitere Teilnehmer:	Herr Bezirksbürgermeister Igelbrink, Frau Bonnekessel und Herr Lang (Büro Wolters und Partner), Frau Piehl und Frau Lehmkuhl (Büro Pfeiffer, Ellermann, Preckel), Herr Arning (Arning Bauunternehmung GmbH)

Eröffnung

Herr Bezirksbürgermeister Igelbrink begrüßt die Bürgerinnen und Bürger. Vor dem Hintergrund der Einwohnerzunahme Münsters verweist Herr Igelbrink auf die Notwendigkeit, zusätzlichen Wohnraum – auch im Stadtteil Kinderhaus – zu schaffen.

Vorstellung der Planungen

Herr Kurz erläutert die besonderen Umstände dieses vorhabenbezogenen Planverfahrens, das, anders als bei Angebotsbebauungsplänen, von Beginn an in enger Abstimmung mit einem Investor durchgeführt wird. Der Bereich, in dem das neue Wohnprojekt realisiert werden soll, sei gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan eigentlich für Dienstleistungsnutzungen vorgesehen. Angedacht war der Standort in der Vergangenheit etwa eine Erweiterung durch die Westfälische Provinzial, die den Standort ebenso wie die Sparkassenakademie prägt. Der Anstoß, die städtebauliche Zielsetzung „Dienstleistungen“ zugunsten einer Wohnnutzung zu ändern, sei von der Provinzial-Versicherung ausgegangen, die zukünftige Erweiterungen durch Umstrukturierungen am vorhandenen Standort östlich der Regina-Protmann-Straße durchführen will. Für andere Nutzer sei der Standort, so die Einschätzung der Wirtschaftsförderung Münster, nicht sehr attraktiv, da eine Profilierung, eine „Adressbildung“ aufgrund der starken Vorprägung durch Westfälische Provinzial und Sparkasse schwierig sei. Als geeignete alternative Nutzung solle daher ein Wohngebiet geschaffen werden.

Die Nutzungsstruktur im Umfeld ist als sehr heterogen zu bewerten. Neben dem östlichen und dem nördlich angrenzenden Bürostandort gibt es in direkter Nachbarschaft eine Kletterhalle sowie eine alte Hofstelle, nördlich der Wallhecke liegt das Lettische Zentrum. Westlich des Plangebietes befinden sich ein Wohngebiet sowie das Katharinenkloster am Ermlandweg. Die Fläche des Plangebietes hat eine Größe von 15.200 qm. Im Flächennutzungsplan der Stadt Münster ist der Bereich als gemischte Baufläche dargestellt, welche auf ein Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe abzielt. Voraussetzung für die Schaffung von Wohngebäuden ist die Änderung des geltenden Bebauungsplans. Statt eines Kerngebiets bzw. Mischgebietes müsse im Rahmen des Planverfahrens ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Grundzüge der städtebaulichen Planung, wie sie vom Ausschuss für Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wohnen für das Bauleitplanverfahren freigegeben wurde, ist eine kompakte Bebauung, die einen Übergang zwischen der hohen vorhandenen Dichte im Norden bzw. Osten und der aufgelockerten Bebauung im Westen schafft. Vorgabe ist des Weiteren eine Vernetzung des Quartiers für Fußgänger und Radfahrer in Ost-West-Richtung. Korrespondierend mit der vom Rat der Stadt beschlossenen sozialgerechten Bodennutzung Münster soll ein vielfältiges Wohnungsangebot geschaffen werden, das geförderten, förderfähigen und frei vermarktbar Wohnraum umfasst.

Herr Lang stellt im Folgenden den städtebaulichen Entwurf vor. Besonderheit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sei zum einen eine zeitliche Realisierungsverpflichtung an den Investor, zum anderen eine im Gegensatz zu Angebotsbebauungsplänen sehr weitgehende Detaillierung etwa bei der Fassadengestaltung als Bestandteil des Bauleitplans. Das Plangebiet werde geprägt durch eine Wallhecke im Norden, die einerseits von hoher ökologischer Qualität, andererseits jedoch auch eine gestalterische Zäsur zwischen den unterschiedlichen Nutzungen sei, sowie den Übergang in den Landschaftsraum im Süden des Gebietes. Im Bereich der Regina-Protmann-Straße antworte der städtebauliche Entwurf der östlich gelegenen hohen Bebauung mit einer prägnanten viergeschossigen Raumkante, die in drei große Baukörper untergliedert ist. Nach Westen hin werde die Bebauungsstruktur in Form von dreigeschossigen Stadthäusern aufgelockerter.

Im Bereich der nordöstlichen Bebauung sei zudem eine Kindertagesstätte mit einer ca. 620 m² großen Außenfläche geplant. Darüber hinaus solle angrenzend an die Wallhecke im Plangebiet ein öffentlicher Spielplatz mit einer Größe von 400 m² geschaffen werden.

Die von der Regina-Protmannstraße bzw. vom Stellplatz der Provinzial ausgehenden Immissionen seien noch im Rahmen des Bauleitplanverfahrens von einem Gutachter zu untersuchen.

Fragen der Bürgerinnen und Bürger

Mit welchen Maßnahmen soll die neue Bebauung vor Lärm geschützt werden?

Grundsätzlich sind im Falle von Lärmkonflikten aktive bzw. passive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Aktive Maßnahmen sind solche, die direkt an der Emissionsquelle ansetzen, um bereits die Schallausbreitung zu unterbinden, bei passiven Lärmschutzmaßnahmen handelt es sich etwa um Schallschutzvorkehrungen, die ankommendem Lärm abschirmen bzw. Beeinträchtigungen durch Lärm minimieren. Dies sind etwa Dämmvorkehrungen an Wänden, Türen und Fenstern oder beispielsweise besondere Anordnungen schutzbedürftiger Wohnräume in den Gebäudegrundrissen. Grundlage des Umgangs mit etwaigen Lärmkonflikten sei zunächst jedoch ein Schalltechnisches Gutachten, das noch erstellt werden müsse.

Für welche Zielgruppe wird das Baugebiet entwickelt, welche Grundrisse sind angedacht und mit welchen Baukosten ist zu rechnen, werden auch barrierefreie Wohnungen errichtet?

Geplant sind ausschließlich Mehrfamilienhäuser, in denen ein breites Spektrum an Wohnungen geschaffen werden soll. Für das gesamte Gebiet gelten die Vorgaben der vom Rat der Stadt Münster beschlossenen sozialgerechten Bodennutzung, d.h. es müssen 30 % geförderte Wohnungen sowie 30 % förderfähige Wohnungen geschaffen werden. Die übrigen Wohnungen können frei vermarktet werden. Mithilfe dieser Vorgehensweise soll Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten entstehen. In sämtlichen Gebäuden sind Aufzüge vorgesehen, sodass die Barrierefreiheit sichergestellt ist. Genaue Baukosten bzw. Kaufpreise können zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht genannt werden.

Es wird von einem Bürger angeregt, aufgrund hoher laufender Kosten auf die Errichtung von Aufzügen sowie den Bau von Flachdächern, die im östlichen Bereich vorgesehen sind, zu verzichten.

Den Kosten, die die Errichtung und der Betrieb eines Personenaufzugs verursachen, stehen große Vorteile insbesondere für in ihrer Mobilität eingeschränkte Menschen gegenüber. Es ist eine zentrale gesellschaftliche Aufgabe, ausreichenden barrierefreien Wohnraum zu schaffen. Aus städtebaulichen Gründen sollten im östlichen Bereich des Plangebietes Flachdächer vorgesehen werden, da diese Dachform in diesem Bereich prägend ist.

Darüber hinaus wird der Wunsch geäußert, die geschützten Wallhecken konsequenter zurückzuschneiden.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, ist jedoch nicht Inhalt eines Bebauungsplanverfahrens.

Gibt es bereits ein Energie- bzw. Wärmekonzept?

Zu diesem frühen Planungsstand gibt es zunächst erste Überlegungen, aber noch kein ausgearbeitetes Gesamtkonzept.

Welche Überlegungen gibt es hinsichtlich der Nahversorgungssituation?

Herr Kurz antwortet, es sei kein Einzelhandelsangebot bzw. kein Lebensmittelhandel im Plangebiet vorgesehen. Daher werde, um die Erreichbarkeit der vorhandenen Nahversorgungsmöglichkeiten zu gewährleisten, auf eine günstige Anbindung des neuen Quartiers an das vorhandene Radverkehrs- und Fußgängernetz geachtet.

Es wird die Frage gestellt, was mit dem in West-Ost-Richtung verlaufenden Gewässer im Süden des Plangebietes passiert?

Das offene Gewässer bleibt erhalten, wie es ist, und wird nicht verrohrt.

Gibt es eine Regelung zur Schaffung erforderlicher Stellplätze, und wird hierbei auch Besucherkehr berücksichtigt?

Wie in der Landesbauordnung NRW festgeschrieben, müssen bei der Errichtung baulicher Anlagen, bei denen Zu- und Abgangsverkehr zu erwarten ist, auch erforderliche Stellplätze oder Garagen sowie Abstellplätze für Fahrräder geschaffen werden. Die genauen Richtzahlen enthält die Richtlinie zur Ermittlung des Stellplatz- und Fahrradabstellplatzbedarfs der Stadt Münster.

Wer tritt als Investor auf, bis wann soll das Vorhaben realisiert werden?

Herr Arning, der Investor, stellt sich und sein mittelständisches Bauunternehmen den Bürgerinnen und Bürgern vor. Geplant sei, einen Großteil der Wohnungen zu verkaufen, die geförderten

Mietwohnungen jedoch im Immobilienbestand der Arning Bauunternehmung GmbH zu halten. Mit einer Fertigstellung sei etwa zwischen 2018 und 2019 zu rechnen.

Ende der Veranstaltung

Herr Kurz erläutert das weitere Verfahren, in dem der im Rahmen der Bürgeranhörung vorgestellte städtebauliche Entwurf in einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan übersetzt werden soll. Vor dem abschließenden Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Münster wird die Planung während der Dauer eines Monats zur Stellungnahme der Bürgerinnen und Bürger offengelegt. Flankiert werde der Bebauungsplan durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen dem Investor und der Stadt Münster.

Herr Kurz bedankt sich für die Anmerkungen und Fragen der Bürgerinnen und Bürger und beendet die Veranstaltung gegen 18:45 Uhr.

Herr Igelbrink
Bezirksbürgermeister

Herr Waldmüller
Protokollführer