

Münster, den 17.8.2021



Münster BV Ost

V/0542/2021

Bebauungsplan Nr. 562: Handorf - Hobbeltstraße / Kirschgarten/ Heriburgstraße
(Wohngebiet und Neubau Grundschule)

Anfrage:

Zu der öffentlichen Berichtsvorlage V/0542/2021 nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Einsatz von Photovoltaik unter städtischer Steuerung

In Anbetracht der Erreichung des Ziels der Klimaneutralität bis 2030 ist der Einsatz von Solarenergie notwendig. Es ist zu prüfen, ob das Wohngebiet als Sonnensiedlung unter städtischer Steuerung betrieben werden kann.

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes:

An eine Festsetzung, speziell welche Art der Energieerzeugung (unter diversen Möglichkeiten) in einem BPlan-Gebiet einzusetzen ist, sind hohe rechtliche Anwendungsvoraussetzungen geknüpft, die im vorliegenden Fall kaum herleitbar sind. Stattdessen können aber vom Rat beschlossene Standards in künftigen Kauf- bzw. Pachtverträgen für die städtischen Grundstücke vereinbart werden.

2. Energie-effiziente Bauweise KfW 40 als Standard

Energieeffizienz bei Neubauten ist ein wichtiger Bestandteil der Energiewende und wird deshalb staatlich gefördert. Daher sollten die Gebäude nach KfW 40 Maßstäben gebaut werden.

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes:

Eine derartige Festsetzung kann nicht in einem Angebotsbebauungsplan erfolgen. Stattdessen können aber vom Rat beschlossene Standards in den jeweiligen Kauf- bzw. Pachtverträgen vereinbart werden.

Stellungnahme des Amtes für Immobilienmanagement:

Den Kauf- und Erbbaurechtsverträgen der Stadt Münster werden die jeweils gültigen Wärmedämmstandards der Stadt Münster zugrunde gelegt. Zum jetzigen Zeitpunkt sind die Vorgaben der beschlossenen Ratsvorlage V/0301/2018 „KfW-Effizienzhausstandard 55“ maßgeblich. Mit der Vorlage V/0434/2021 sollen die Wärmedämmstandards weiterentwickelt werden. Diese wurde allerdings noch nicht beschlossen. Fragen bzgl. der Wärmedämmstandards kann das Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit beantworten.

3. Mehr Tiefgaragenplätze

Im Bebauungsplan ist sehr viel Platz für PKW Parken vorgesehen.

- <150 qm 1 Stellplatz
- >150 qm 2 Stellplatz
- Je 2 WE 1 Stellplatz
- Besucherstellplätze

Die Flächenversiegelung für Parkflächen ist hoch. Daher muss in die Planung ausreichend Tiefgaragenplatz für Bewohner und Besucher beinhalten. Der geplante Raum für Besucherparken kann dann z.B. für Fahrräder oder Grünflächen genutzt werden.

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes:

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Münster, die der Rat der Stadt im Dezember 2019 stadtgebietsweit beschlossen hat. Auf ihrer Grundlage ist der konkrete Stellplatznachweis im Bauordnungsverfahren darzulegen – das ist eine rechtliche Voraussetzung zur Baugenehmigung. Abschläge können im Umkreis von ÖPNV-Haltestellen sowie bei der Vorlage von Mobilitätskonzepten vorgesehen werden. Zu beachten ist, dass Tiefgaragenstellplätze im Gegensatz zu ebenerdigen Stellplätzen

- a) teurer sind, was die Bau- und Unterhaltungskosten (auch zu Lasten von Mietern) in die Höhe treibt und
- b) kaum reversibel sind, d.h. im Zuge einer Mobilitätswende nicht ohne größeren Aufwand nachträglich umgenutzt werden können.

4. Angepasster Sozial-geförderter Wohnungsbau

SoBoMü ist für dieses Baugebiet vorgesehen. Es ist zu klären, wie Handorf im Vergleich zu vergleichbaren Stadtteilen bezüglich sozial-geförderten Wohnraum repräsentiert ist. Sollte in Handorf der sozial-geförderte Wohnungsbau unterrepräsentiert sein, fordern wir für dieses Baugebiet die Aufstockung von SoBoMü.

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes:

Die SoBoMü ist ein gesamtstädtisches Handlungsmodell, kein Bebauungsplanfestsetzungs-Inhalt. Es ist als Grundlage für Kauf bzw. Verkauf aller städtischen Neubaugebiete unter Maßgabe geförderten bzw. förderfähigen Wohnungsbaus zu verstehen.

Nach dem Ratsbeschluss zur „Sozialgerechten Bodennutzung Münster“ wird für den Bereich der Mehrfamilienhausbebauung ein Zielwert von 60 % der entstehenden Nettowohnfläche zur anteiligen Errichtung von gefördertem Mietwohnraum festgelegt. Dies gewährleistet der vorgelegte Bebauungsplanentwurf.

Stellungnahme des Amtes für Immobilienmanagement:

Das Amt für Wohnungswesen wird beteiligt.

5. Mehr Wohnungen für große Familien

80 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern werden laut Bebauungsplans entstehen. Für große Familien ist es heute sehr schwer, Wohnungen zu finden.

Wir fordern, dass ein angemessener Anteil an sozial-geförderten Wohnungen für große Familien entsteht. (120- 150 qm).

Denn Kinder, die in sehr beengten Wohnverhältnissen aufwachsen, laufen eher Gefahr, gesundheitliche, psychische oder soziale Probleme zu bekommen als Kinder, die ausreichend Wohnraum zur Verfügung haben.

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes:

Der Bebauungsplan 562 schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für 100 WE in Mehrfamilien- und 80 WE in Einfamilienhäusern wie Reihen- und Doppelhäusern (in die Begründung hatte sich ein Zahlendreher eingeschlichen).

Öffentlich geförderter Wohnungsbau ist nicht an eine konkrete Wohnform gebunden und kann sowohl in Einfamilien- als auch in Mehrfamilienhäusern verwirklicht werden. Der Bebauungsplan trifft üblicherweise ausschließlich Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche. Im Zuge der Aufstellung eines Vermarktungskonzeptes in Abstimmung mit dem Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung ist auch eine Abstimmung mit dem Land erforderlich. Dabei werden Nutzungs- und Wohnungsmixe festgelegt.

Stellungnahme des Amtes für Immobilienmanagement:

Das Amt für Wohnungswesen wird beteiligt.

6. Lage der Flüchtlingsunterkunft

Das Baugebiet soll Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen bieten. So soll auf einem Grundstück auch eine Flüchtlingsunterkunft entstehen, was zu begrüßen ist.

Die Lage dieses Grundstückes ist derzeit im Bebauungsplan nicht erkennbar. Wir fordern eine Klarstellung, wo diese Unterkunft gebaut werden soll.

Stellungnahme des Amtes für Immobilienmanagement:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahren werden die sozialen Bedarfe z.B. hinsichtlich öffentlich geförderten Wohnungsbaus, Kindertagesstätten und eben auch Flüchtlingseinrichtungen ämterübergreifend ermittelt. In Abstimmung mit den beteiligten Ämtern (z.B. Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung, Sozialamt etc.) nimmt das Amt für Immobilienmanagement die konkrete Verortung dieser Bedarfe im Baugebiet vor.

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes:

Gebäude für Geflüchtete sind in allen vorgesehenen Allgemeinen Wohngebieten im Baugebiet Kirschgarten zulässig.

7. Angebot Erbpacht statt Verkauf

Da es sich um städtisches Eigentum handelt ist Erbpacht-Recht anzubieten und vorzugsweise einzusetzen.

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes:

Bebauungspläne treffen üblicherweise keine Aussagen zu potenziellen Verkaufsmöglichkeiten. Die Anregung wird an das städtische Amt für Immobilienmanagement weitergeleitet.

Stellungnahme des Amtes für Immobilienmanagement:

Leitlinien für Verkauf und Ausgabe von Erbbaurechten hat der Rat bereits 2019 beschlossen (Vorlage V/0656/2019).

Vor der Freigabe zur Auslegung der öffentlichen Berichtsvorlage V/0542/2021 bitten wir um Stellungnahme zu dieser Anfrage.

Gez. Meinolf Sellerberg

Gez. Monika Pander

Gez. Benedikt Spangenberg

Gez. Dr. Bodo Kensmann

Gez. Renate Paschert

Gez. Sönke Schriever