

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3(1) BauGB - Bürgeranhörung

Termin: 31.01.2019, 18:00 Uhr

Ort: Institut der Feuerwehr, Münster; Gebäude C; Saal C 1

Teilnehmer:

- Fr. Klimek (Bezirksbürgermeisterin)**
- Fr. Gierecker (Stadt Münster)**
- Fr. Zaddach (Stadt Münster)**
- Hr. Ulrich (ulrich hartung gmbh)**
- Hr. Schwolow (ulrich hartung gmbh)**
- Hr. Müller (ulrich hartung gmbh)**

Es erscheinen ca. 110 Bürgerinnen und Bürger.

Frau Bezirksbürgermeisterin Klimek eröffnet die Veranstaltung um 18:00 Uhr und begrüßt die Anwesenden. Im Anschluss erläutert Frau Zaddach den Ablauf und Stand des Bebauungsplanverfahrens sowie die Möglichkeiten zur Beteiligung. Im Weiteren wird die Planung durch Herrn Ulrich und Herrn Schwolow erläutert. Danach besteht die Möglichkeit für Rückfragen und zur Diskussion.

Die Ergebnisse werden nachfolgend thematisch zusammengefasst:

Städtebau & Nutzungskonzept

1. Für ein Mehrgenerationenprojekt fehlt die Versorgungsinfrastruktur

Ein Mehrgenerationenprojekt ist nur eine Option für besondere Wohnformen, die in einem Allgemeinen Wohngebiet planungsrechtlich möglich ist. Dazu können zum Beispiel auch Wohnungen mit Service, barrierefreie Wohnungen und Wohnformen mit starker nachbarschaftlicher Prägung (Mehrgenerationengedanke) gehören, die zukunftsorientiert ein soziales Miteinander fördern.

Das Stadtteilzentrum von St. Mauritz ist vom Maikottenhof zu Fuß in ca. 700 m Distanz zu erreichen. Dort befinden sich Versorgungsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (Vollsortimenter, Apotheke, Bäckerei, Bankfiliale/ATM, Textilpflege/Änderungsschneiderei).

Bebauungsplan Nr. 589 St. Mauritz Maikottenweg/Umgehungsstraße

Zusätzliche Pflege- und Serviceangebote für Senioren sind im Rahmen des Konzeptes, integriert in den Maikottenhof, denkbar.

2. *Eine KiTa in einem dreigeschossigen Gebäude hat keinen großen Mehrwert für die Kinder; Wohnungen über der KiTa sind nicht nötig; Gebäudedimensionierung und Geschossigkeit der KiTa passen nicht zum Umfeld*

Für die Kinder ergibt sich durch die Dreigeschossigkeit keine Nutzungseinschränkung. Den Kindern steht ein großzügiger Freibereich gemäß der Vorgaben des Kinderbildungsgesetzes (KiBiz) zur Verfügung. Die Räumlichkeiten der Kindertagesstätte soll ausschließlich im Erdgeschoss untergebracht werden.

Die Errichtung von Wohnbauflächen in den Obergeschossen von Kindertagesstätten entspricht dem gesetzlichen Auftrag für einen schonenden und sparsamen Umgang mit Boden und Fläche.

Multifunktional genutzte Gebäude mit Kindertagesstätten im Erdgeschoss und darüber liegenden Wohnnutzungen wurden auch in Münster bereits in einigen Neubauvorhaben umgesetzt und stellen eine verträgliche Nutzungsmischung dar.

Die Errichtung einer KiTa erfordert die Einhaltung gesetzlicher Vorgaben bezüglich der Nutzfläche im Erdgeschoss, Gebäudetiefe, Grundstücksgröße, Außenspielfläche etc. Die dargestellte Kubatur entspricht dem „Fußabdruck“ einer 5-zügigen Kita.

Die Geschossigkeit entspricht der Geschossigkeit der geplanten Mehrfamilienhausstrukturen im Plangebiet (siehe Punkt 4)

3. *Wie hoch ist der Anteil des sozialen Wohnungsbaus?*

Der Anteil des sozial geförderten Wohnungsbaus liegt bei den städtischen Mehrfamilienhäusern bei 60%. Die städtischen Einfamilienhausgrundstücke werden entsprechend der städtischen Vergaberichtlinien veräußert.

4. *Dichte und Geschossigkeit (III zzgl. Staffelgeschosse) sind städtebaulich nicht verträglich*

Die Rahmenplanung sieht eine Dreigeschossigkeit nur für die geplanten Mehrfamilienhäuser vor. Damit wird einerseits dem dringenden Wohnraumbedarf der wachsenden Stadt Münster Rechnung getragen und andererseits der sparsame Umgang mit Grund und Boden gefördert. Dreigeschossige Mehrfamilienhäuser sind auch in St. Mauritz vorzufinden.

Die Ausbildung einer Dreigeschossigkeit zzgl. Staffelgeschoss ist nicht geplant. Dies wird über die planungsrechtliche Festsetzung maximaler Gebäudehöhen sichergestellt.

Die Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich grundsätzlich an den gesetzlichen Vorgaben der Baunutzungsverordnung.

Bebauungsplan Nr. 589 St. Mauritz Maikottenweg/Umgehungsstraße

- 5. Die Abstände der Bebauung zu den Bestandsbäumen an der südlichen Plangebietsgrenze erscheinen zu gering. Beschwerden von zukünftigen Anwohnern (Belichtung, Gefährdung durch herabfallende Äste) könnten im Nachgang Rodungen auslösen.*

Der Baumbestand im Plangebiet wurde durch einen Fachgutachter untersucht und bewertet. Hierbei wurden auch Aussagen zur Verkehrssicherheit der Bäume getätigt. Ziel ist der Erhalt und die Integration von einer möglichst großen Zahl der erhaltenswerten Bäume. Die erhaltenswerten Bestandsbäume entlang der südlichen Plangebietsgrenze (östlich des Maikottenweges) werden planungsrechtlich über die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche gesichert.

Der Abstand der im Rahmenplan dargestellten Häuser zu der Baumgruppe wird im weiteren Verfahren überprüft und ggfs. angepasst, auch um eine unverschattete, rückwärtige Gartenzone der geplanten Bebauung zu ermöglichen.

Die Verkehrssicherungspflicht der Bäume liegt bei den zukünftigen Grundstückseigentümern.

- 6. Zu hoher Anteil Mehrfamilienhäuser*

Ziel der Planung ist die Schaffung von Wohnbauland, um der starken Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt der Stadt Münster Rechnung tragen zu können. Das Plangebiet ist im Baulandprogramm 2016-2025 der Stadt Münster als Wohnbaupotentialfläche dargestellt.

Von den geplanten ca. 290 Wohneinheiten sind ca. 120 für Einfamilienhäuser verschiedener Typologien vorgesehen. Dies entspricht dem weitaus größeren Flächenanteil des Plangebiets.

Die Durchmischung mit Mehrfamilienhäusern ist Ziel der Planung zur Schaffung von Wohnangeboten für unterschiedliche Nutzergruppen, fördert die Flächeneffizienz im Gebiet und trägt dem weiter steigenden Wohnungsdruck in der Stadt Münster Rechnung.

Umwelt

- 7. Durch die Ausgleichsflächen für den Eingriff wird landwirtschaftliche Fläche umgewandelt. Für landwirtschaftliche Nutzungen besteht Flächenknappheit in Münster.*

Die Ausgleichsmaßnahmen im Landschaftsraum werden so verortet, dass weiterhin möglichst sinnvolle Flächenzuschnitte für landwirtschaftliche Nutzungen verbleiben. Die Ausgleichsmaßnahmen werden mit einer hohen ökologischen Wertigkeit gewählt, sodass eine möglichst geringe Fläche dafür in Anspruch genommen werden muss.

Bebauungsplan Nr. 589 St. Mauritz Maikottenweg/Umgehungsstraße

Die landwirtschaftliche Fläche im Landschaftsraum Maikotten verringert sich durch die Wohnbaulandentwicklung und die damit einhergehenden Ausgleichsmaßnahmen dennoch. Der Entwicklung von Wohnbauland wird unter Berücksichtigung der genannten Minderungsmaßnahmen für die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche jedoch Priorität eingeräumt.

- 8. Ausgleich und Ersatz können auch anders als durch Anpflanzungen erbracht werden. Es gibt viele verschiedene Möglichkeiten.*

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen nach Möglichkeit immer am Ort des planbedingten Eingriffs erfolgen. Dem kann in diesem Planverfahren durch die Anlage von Streuobstwiesenflächen und Aufforstungsmaßnahmen Rechnung getragen werden. Diese Maßnahmen sind auf das Entwicklungskonzept des gesamten Landschaftsraumes Maikotten abgestimmt. Über den naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleich hinaus wird damit auch einen Beitrag zur Aufwertung der Erholungsfunktion des Landschaftsraumes geleistet.

Weitere Maßnahmen wie eine Extensivierung der landwirtschaftlichen Flächen (Blühstreifen), Verzicht auf Düngung, oder produktionsintegrierte Maßnahmen sind grundsätzlich ebenfalls vorstellbar. Die genaue Ausarbeitung der Maßnahmen wird von einem Fachplanungsbüro erarbeitet und vom Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit der Stadt Münster begleitet und geprüft.

Verkehr

- 9. Warum wird zur Entlastung keine Norderschließung vorgesehen? Schon jetzt fahren viele morgens in Richtung Bahnübergang zur Warendorfer Straße. Eine Verkehrsberuhigung wäre trotzdem möglich. Dies ist sehr wichtig, um Durchgangsverkehre zu vermeiden.*

Die Erschließung über den Knotenpunkt Maikottenweg/ Zum Guten Hirten ist bereits frühzeitig hinsichtlich der ausreichenden verkehrlichen Leistungsfähigkeit gutachterlich untersucht worden. Aufgrund der zwischenzeitlich erhöhten Anzahl von Wohneinheiten wird die Verkehrsuntersuchung aktualisiert.

Eine dauerhafte Norderschließung durch den Landschaftsraum würde diesen zerschneiden und in seiner Wertigkeit negativ beeinflussen. Zudem würden gebietsfremde Schleichverkehre in Richtung Warendorfer Str./Mondstraße/B 51 begünstigt. Ebenfalls wäre ein Straßenausbau über mehrere hundert Meter bis zur Mondstraße ohne direkte Anlieger mit unverhältnismäßig hohem Aufwand verbunden. Ein direkter Anschluss an die Warendorfer Straße ist verkehrsplanerisch nicht möglich. Die technisch nicht-gesicherten Bahnübergänge sollen mittelfristig entfallen, um die Unfallgefahr dort zu verringern.

Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung sind nicht unmittelbar Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. Die Straßenquerschnitte mit alternierend angeordneten Stellplätzen im Straßenraum und die überwiegende Ausführung als Mischverkehrsfläche sorgen für eine

Bebauungsplan Nr. 589 St. Mauritz Maikottenweg/Umgehungsstraße

Verkehrsberuhigung. Aufgrund der Stichstraßenerschließung bis zum Maikottenhof sind zudem keine Durchgangsverkehre nicht zu erwarten.

10. Der Maikottenweg hat nur 5,50 m Fahrbahnbreite (mit Busverkehr) und schmale Gehwege. Zusatzverkehr ist über den Maikottenweg ist nicht abwickelbar. Die Verkehrssicherheit für Schulkinder verschlechtert sich.

Der Ausbaustandard und die Leistungsfähigkeit des Maikottenweges südlich der Straße Zum Guten Hirten sind Gegenstand der noch in Bearbeitung befindlichen Verkehrsuntersuchung. Das Gutachten wird den Bereich untersuchen, auch den Busverkehr, sowie potentielle Gefahrenstellen für die unterschiedlichen Verkehrsteilnehmer betrachten. Dazu gehört auch der Fuß- und Radverkehr.

11. Was passiert, wenn das Verkehrsgutachten keine ausreichende Leistungsfähigkeit bescheinigt? Werden Statistiken geschönt?

Die Aufgabenstellung, der Untersuchungsumfang und die Vorgehensweise der Gutachter sind verwaltungsintern festgelegt und beruhen auf den einschlägigen Regelwerken und Vorschriften. Kann im Fall des Verkehrsgutachtens eine ausreichende Leistungsfähigkeit nicht nachgewiesen werden, sind entsprechende Korrekturen und Anpassungen der Planung vorzunehmen. Alle Unterlagen sind im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplanes für die Öffentlichkeit einsehbar. Damit wird, wie in allen Bauleitplanverfahren, die Transparenz, Objektivität und Richtigkeit der Untersuchungen gesichert.

12. Das Verkehrsgutachten muss auch das erweiterte Umfeld bis zur Wolbecker Str. / Warendorfer Str. betrachten. Auch westlich des DEK ändert sich die Erschließungssituation, dies muss betrachtet werden.

Das Verkehrsgutachten wird entsprechend der Anregung und den Maßgaben der Fachämter der Stadt Münster erweitert und fortgeschrieben.

13. Die Planung für Anwohnerparkplätze und Kita fehlen; Eine fünfzügige KiTa direkt am Eingang des Gebietes mit bis zu 100 Kindern bedeutet eine erhöhte Verkehrsbelastung; die Dimensionen des Hol- und Bringverkehrs sind zu berücksichtigen.

Die Stellplätze für die neuen Bewohner sind auf den Privatgrundstücken nachzuweisen (1 Stellplatz je Wohneinheit). Zusätzlich sind ca. 75 Parkplätze im öffentlichen Straßenraum geplant, um auch Parkmöglichkeiten für Besucher zu schaffen. Die genaue Anzahl und Anordnung der Parkplätze im öffentlichen Straßenraum wird im Zuge der Erschließungsplanung festgelegt. Die aktuelle Planung ist im Rahmenplan dargestellt.

Bebauungsplan Nr. 589 St. Mauritz Maikottenweg/Umgehungsstraße

Die Stellplätze für die Beschäftigten der KiTa werden voraussichtlich in einer Tiefgarage unter dem Gebäude nachgewiesen. Südlich des KiTa Gebäudes sind auf dem privaten Grundstück Kurzzeitparkmöglichkeiten für den Hol- und Bringverkehr vorgesehen. Die notwendige Anzahl der Kurzzeitparkmöglichkeiten wird in der Genehmigungsplanung der Kindertagesstätte durch die Stadtverwaltung der Stadt Münster unter Berücksichtigung des Verkehrsgutachtens festgelegt. Aufgrund der geringeren Gruppengröße in der U3-Betreuung wird sich die Zahl der betreuten Kinder nicht bei ca. 100, sondern im Bereich zwischen 80 und 90 Kindern bewegen. Zudem wird ein großer Teil der Kinder aus dem Plangebiet oder der unmittelbaren Nachbarschaft kommen.

Entwässerung und Erschließung

14. Wer trägt die Kosten für die Erschließungsstraße Maikottenweg (Anwohner) Erschließungsbeitragspflichtiger Ausbau?

Es handelt sich teilweise um einen nach BauGB erschließungsbeitragspflichtigen Ausbau. Die Ausbaurkosten werden entsprechend der gesetzlichen Vorgaben auf die neu erschlossenen Grundstücke umgelegt. Von den durch den Maikottenweg bereits erschlossenen Anwohnern werden aufgrund des Ausbaus, der eine Verbesserung erzielt, Straßenbaubeiträge nach KAG erhoben.

15. Der Maikottenweg stand 2014 komplett unter Wasser (ca. 1,50 m) Höhe. Wie wird die Entwässerung in dem Bereich gesichert? Das Regenrückhaltebecken ist für die Größe des Baugebietes zu klein. Die Stadt muss die Kapazitäten am Maikottenweg erhöhen; bei Starkregenereignissen, fließt das Wasser zur B 51 ab. Mit der neuen Lärmschutzwand entsteht dort ein See im Garten.

Im Zuge der Planung wird ein Entwässerungskonzept für das Plangebiet erstellt. Dieses umfasst auch die Dimensionierung des Regenrückhaltebeckens. Eine Verschlechterung der Entwässerungssituation in der Umgebung muss durch ausreichende Kapazitäten im neuen Baugebiet vermieden werden.

Ebenfalls ist ein Entwässerungskonzept für den gesamten Stadtteil St. Mauritz in Planung. In diesem wird die Entwässerungssituation auch für Starkregenereignisse betrachtet und Maßnahmen formuliert, um zukünftig Situationen wie im Jahr 2014 vermeiden oder abschwächen zu können.

Grundsätzlich ist der Abfluss von den privaten Grundstücksflächen in Richtung Bundesstraße nicht zulässig.

16. Auf einer Bürgerveranstaltung nach 2014 gab es vom Tiefbauamt die Aussage, dass die Kapazität der Entwässerung am Maikottenweg nicht erweitert wird. Wie soll das mit mehr Versiegelung funktionieren?

Bebauungsplan Nr. 589 St. Mauritz Maikottenweg/Umgehungsstraße

Die Kapazitäten zur Entwässerung werden so dimensioniert, dass keine negativen Auswirkungen für das Plangebiet selbst und die umliegenden, bebauten Bereiche zu erwarten sind.

Veränderungen an den Entwässerungsanlagen auf Basis des stadtteilweiten Entwässerungskonzeptes für ganz Mauritz sind nicht Bestandteil dieses Planverfahrens.

Verfahren

17. Wie sieht die Zeitschiene aus mit Berücksichtigung der geplanten Brückensanierung und des Kanalausbaus? Soll die Pleistermühlenwegbrücke im gleichen Zeitraum, in dem das Gebiet gebaut wird, abgerissen und neugebaut werden? Wie lang dauert die Erschließung eines Baugebietes.

Der Abschluss des Bauleitplanverfahrens ist bis Mitte 2020 beabsichtigt. Im Anschluss daran finden Erschließungsmaßnahmen statt, sodass voraussichtlich ab Ende 2021 mit der Bebauung der Grundstücke im Plangebiet begonnen werden kann. Die Realisierung der einzelnen Hochbaumaßnahmen ist abhängig von den zukünftigen Grundstückseigentümern. Es ist von einer sukzessiven Realisierung über einen längeren Zeitraum auszugehen.

Die Zeitschiene wird – insbesondere unter Berücksichtigung der Verkehrssituation und des Baustellenverkehrs – mit dem Wasser- und Schifffahrtsamt als Träger der Kanalausbaumaßnahmen und Ersatzneubauten der Kanalbrücken aufeinander abgestimmt.

Da sich die Bautätigkeiten im Gebiet von der Erschließung bis zu den letzten Hochbaumaßnahmen über mehrere Jahre hinziehen werden, ist eine zeitweise Parallelität zu den Ersatzneubaumaßnahmen der Pleistermühlenwegbrücke wahrscheinlich. Dem wird jedoch voraussichtlich durch die Errichtung einer Baustellenerschließung aus Richtung Norden Rechnung getragen, sodass eine starke Belastung des südlichen Maikottenweges und der angrenzenden Straßen durch Baustellenverkehr vermieden wird. Diese Norderschließung wird jedoch nur als Baustraße ausgebaut und dient nicht der dauerhaften Erschließung des Gebietes (siehe Punkt 9).

Sonstiges

18. Wie sieht eine mögliche Vergabe der Grundstücke aus? Werden Erbpachtangebote oder Kaufangebote vorgesehen?

Grundsätzlich wird ein Teil der Grundstücke von der Stadt Münster vermarktet, ein weiterer Teil wird durch die Erbgemeinschaft Ulrich als Eigentümer von Teilflächen vermarktet werden. Die Kriterien der Vergabe stehen noch nicht fest. Auch die Vergabe in Form von Kauf oder Erbpacht ist noch nicht entschieden.

Bebauungsplan Nr. 589 St. Mauritz Maikottenweg/Umgehungsstraße

19. Ist es richtig, dass sich gegenüber 2016 drei Dinge verändert haben? Wohneinheiten haben sich verdoppelt? Nordzufahrt ist gestrichen worden? Gastronomiefläche ist mittlerweile auch als Wohngebietsfläche vorgesehen?

Die Anzahl der Wohneinheiten hat sich gegenüber 2016 aufgrund konzeptioneller Anpassungen im Rahmenplan und der weiterhin sehr starken Nachfrage nach Wohnraum in Münster von ca. 175 Wohneinheiten auf ca. 290 Wohneinheiten erhöht.

Eine dauerhafte Norderschließung war zu keinem Zeitpunkt vorgesehen.

Durch Brandschäden ist ein Betrieb des Café Maikotten in Form einer Event- und Ausflugsrestaurants nicht mehr möglich und würde auch nicht den Nutzungszielen im Plangebiet entsprechen. Das Hofareal soll in Teilen als Wohnbaufläche mit Fokus auf besondere Wohnformen entwickelt werden (siehe Punkt 1). Gleichwohl ist die Neuerrichtung einer gastronomischen Nutzung vorgesehen. Eine Entwicklung des Maikottenhofes mit besonderen Wohnformen war seit Beginn der Planung vorgesehen.

20. Die Flächenausdehnung von Münster ist seit Jahrzehnten unverändert. Wir brauchen diese Fläche grundsätzlich als Freifläche. Münster boomt zwar, aber wir brauchen diese Freiflächen. Dies ist ein Systemfehler in der Planung generell.

Das Plangebiet ist als Wohnbaupotentialfläche Nr. 712-02 Teil des Baulandprogrammes 2016-2025 der Stadt Münster für Wohnbauvorhaben vorgesehen. Daneben weist der Landschaftsraum am Maikotten eine hohe Bedeutung für die Naherholung und Freizeitgestaltung der Münsteraner Bürgerinnen und Bürger im östlichen Innenstadtbereich auf. Aus diesem Grund ist der Bereich Maikotten im Zielkonzept „Freizeit und Erholung“ der Grünordnung der Stadt Münster als ein wesentlicher Bestandteil des geplanten Landschaftsparks „Mauritzheide“ ausgewiesen.

Mit der Realisierung der Wohnbaupotentiale im Plangebiet gehen eine Vielzahl von Aufwertungsmaßnahmen im Landschaftsraum einher, sodass die Freifläche im Landschaftsraum zwar flächenmäßig verringert, aber faktisch aufgewertet wird. Darüber hinaus ist es nicht möglich, dem Druck auf dem Wohnungsmarkt gerecht werden, ohne Freiflächen und landwirtschaftliche Flächen in Anspruch zu nehmen.

Frau Bezirksbürgermeisterin Klimek schließt die Veranstaltung gegen 19:30 Uhr.

Martina Klimek

Bezirksbürgermeisterin Münster-Ost