

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

über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanentwurf Nr. 576: Sprakel – Sprakeler Straße / Bahnstrecke Münster – Rheine / Aldrufer Straße (B219)

Stadtbezirk:	Münster - Sprakel
Anlass:	Aufstellung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 576: Sprakel – Sprakeler Straße / Bahnstrecke Münster – Rheine/ Aldrufer Straße (B219)
Zeit:	11.05.2015, 18:00 Uhr
Ort:	Marienheim Sprakel, Marienstraße 12, 48159 Sprakel
Teilnehmer:	ca. 70 Bürgerinnen und Bürger
Vertretung der Verwaltung:	Herr Kurz und Herr Waldmüller, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Weitere Teilnehmer:	Herr Bezirksbürgermeister Igelbrink, Herr Strey und Herr Dierkes (Büro StadtRaum Architektengruppe), Herr Rein (Planungsgruppe Rein)

Eröffnung

Herr Bezirksbürgermeister Igelbrink begrüßt die Bürgerinnen und Bürger sowie die Vertreter aus der Politik und der Verwaltung. Ferner informiert er über den geplanten Ablauf der Veranstaltung.

Vorstellung der Planungen

Herr Kurz erläutert die Grundzüge der Baulandentwicklung Sprakels anhand eines Übersichtsplans. Als Stadtteil von Münster profitiere die Einwohnerentwicklung Sprakels von der positiven Gesamtsituation der Stadt. Im Baugebiet „Nördlich Landwehr“ würden die Grundstücke zurzeit sehr gut vermarktet, weshalb nun perspektivisch ein neues Wohngebiet geplant und entwickelt werden solle. Dem Bebauungsplanverfahren vorgelagert sei bereits eine sogenannte Mehrfachbeauftragung durchgeführt worden, um aus verschiedenen städtebaulichen Konzepten von unterschiedlichen Stadtplanungsbüros die gestalterisch beste Lösung für die Ortsentwicklung in Sprakel-Ost auszuwählen. Der nun zugrunde gelegte städtebauliche Entwurf des Büros StadtRaum Architektengruppe sei zuvor von einer Jury prämiert und vom Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wohnen der Stadt Münster für das Planverfahren freigegeben worden.

Nachfolgend erläutert Herr Strey den verfolgten Entwurfsansatz. Gestalterische Leitlinie sei gewesen, eine Bebauung zu entwickeln, die sich maßstäblich in Sprakel einfüge. Als Restriktionen für die Planung werden die beiden Infrastrukturtrassen, die Eisenbahnlinie Münster–Rheine sowie die Bundesstraße 219, genannt, die das Gebiet im Osten abgrenzen.

Das Rückgrat des städtebaulichen Entwurfs bildet eine an zwei Punkten an die Sprakeler Straße anknüpfende, in Nord-Süd-Richtung verlaufende Wohnstraße, von der aus insgesamt sechs östlich gelegene Wohnhöfe erschlossen werden. Mittig im Plangebiet angeordnet ist ein Quar-

tiersplatz mit Spielbereich, im südlichen Teil ist eine Kindertagesstätte für insgesamt vier Gruppen vorgesehen. Zur langfristigen Standortsicherung des vorhandenen Edeka-Marktes wird im Westen des Baugebietes eine Erweiterungsfläche ausparzelliert, für die jedoch zunächst noch kein Planungsrecht geschaffen werden soll.

Die vorgesehene Gebäudehöhe variiert zwischen 1-2 bis zu 3 Vollgeschossen. Auch die Gebäudetypologien umfassen ein breites Spektrum: Geplant sind ca. 87 Wohneinheiten (WE) in Mehrfamilienhäusern, ca. 41 WE in Einfamilien- bzw. Kettenhäusern sowie etwa sechs WE in Reihenhäusern.

Im Anschluss an diese Planausführungen bittet Herr Strey die Anwesenden um Anmerkungen und Fragen:

Fragen der Bürgerinnen und Bürger

- *In welcher Form und Höhe soll der Lärmschutz errichtet werden?*

Herr Rein erläutert, im Bereich der B 219 sei als Lärmschutz eine Lärmwand von 2,50 m Höhe vorgesehen. Im Bereich der Bahntrasse solle eine sechs Meter hohe Anlage bestehend aus einem Wall mit aufgesetzter Wand errichtet werden. Derzeit werde ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet.

- *Wer baut und finanziert die neuen Erschließungsstraßen?*

Herr Rein antwortet, dies sei Aufgabe des Investors. Die Planung werde mit der Stadt Münster abgestimmt, die maßnahmenbedingten Kosten würden vollständig vom Investor getragen. Nach endgültiger Fertigstellung erfolge der kostenlose Übertrag der Straßen sowie der übrigen Infrastruktur an die Stadt Münster.

- *Wieso mussten sich Anwohner früher an den Erschließungskosten beteiligen, während die Finanzierung nun vollständig durch den Investor geplant sei?*

Herr Kurz antwortet, in den älteren Baugebieten sei die Erschließung auf Grundlage des Baugesetzbuches abgerechnet worden, bei dem vorliegenden Projekt gebe es einen Vorhabenträger, der sämtliche maßnahmenbedingten Kosten vollständig zu tragen habe. Dies würde vertraglich zwischen dem Investor und der Stadt vereinbart.

- *Ein Bürger erkundigt sich nach der Bedeutung der gestrichelten schwarzen Linie auf dem präsentierten Gestaltungsplan.*

Herr Dierkes klärt auf, diese Linie entspreche nicht dem Straßenverlauf, sondern sei lediglich eine grafische Darstellung zur Verdeutlichung der räumlichen Plangebietsgrenze.

- *Inwiefern wird die Firma Stegemann durch das neue Baugebiet belästigt?*

Herr Kurz erwidert, es werde keine wesentliche Belästigung entstehen, da lediglich ein allgemeines Wohngebiet geplant sei. Verkehr entstünde ausschließlich durch die Anwohner und Besucher des neuen Baugebietes oder die Eltern, die ihre Kinder zur Kindertagesstätte bringen bzw. von dieser abholen. Durchgangsverkehre könnten ausgeschlossen werden.

- *Welche Planung gibt es zur Abwicklung des Baustellenverkehrs?*

Herr Strey antwortet, die Abwicklung des Baustellenverkehrs sei nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens, sondern werde auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens geregelt.

- *Wie wird verhindert, dass die Allgemeinheit sowie die Anlieger nicht für vom Baustellenverkehr verursachte Schäden aufkommen müssen?*

Herr Kurz versichert, das Tiefbauamt führe dazu im Vorfeld ein Beweissicherungsverfahren durch.

- *Sind die Breiten der Zufahrten in das Baugebiet ausreichend?*

Herr Kurz antwortet, acht Meter reichen zur Erschließung aus, auch für einen Zweirichtungsverkehr. Ein Eingriff in Privateigentum zum Bau der Straßen könne ausgeschlossen werden.

- *Welche Gebäudehöhe ist laut Planentwurf vorgesehen?*

Herr Kurz erläutert, die vorgesehene Gebäudehöhe variere zwischen 1-2 bis zu 3 Geschossen. Östlich angrenzend an den Edeka-Markt seien kompakte Bauformen vorgesehen, um kurze Wege zu Versorgungseinrichtungen zu nutzen. In diesem Bereich solle ein vielfältiges Wohnungsangebot geschaffen werden. Gemäß Ratsbeschluss sollen im Mehrfamilienhausbereich 30 % geförderte Wohnungen und weitere 30 % förderfähige Wohnungen geschaffen werden. Für die übrigen 40 % gebe es keine Vorgaben.

- *Wie nah ist die Erschließungsstraße des neuen Baugebietes an den von der Sprakeler Straße abgewandten Gärten?*

Herr Strey antwortet, in diesem Bereich seien Gärten gegenüber Gärten zugeordnet, die Straßen also etwa 30-40m entfernt.

- *Was kann unternommen werden, um eine der beiden Zufahrten in das neue Baugebiet zu verhindern?*

Herr Kurz erklärt, Bedenken und Anregungen könnten im Rahmen der Offenlage vorgebracht werden. Endgültig habe der Rat der Stadt Münster über sämtliche Stellungnahmen zu entscheiden. Im Übrigen mache es aus planerischer Sicht Sinn, das neue Quartier über mehrere Anbindungen mit der Sprakeler Straße zu vernetzen und das Verkehrsaufkommen des neuen Baugebietes über mehrere Zufahrten zu verteilen, damit dieses in allen Bereichen verträglich abgewickelt werden könne.

- *Wie sollen die oberen Geschosse gestaltet werden?*

Herr Strey sagt, diese sollen architektonisch wie Staffelgeschosse ausgebildet werden, damit die Gesamtbebauung aufgelockert wirkt und große Dachterrassen entstehen. Darüber hinaus seien flache Dachformen vorgesehen. Die Gesamthöhe der Bebauung solle nicht höher als die Bebauung entlang der Sprakeler Straße werden.

- *Ein Bürger erkundigt sich, ob im Entwurf die Gebäudeverschattung berücksichtigt worden sei?*

Herr Strey antwortet, die Ausrichtung der Gebäude (möglichst viele Südgärten) und die Vermeidung von Verschattungen sei ein wesentliches Merkmal der vorliegenden Planung.

- *Ein Bürger fragt nach, ob es im nördlich angrenzenden Bereich ggf. durch die geplante Lärmschutzwand aufgrund des Trichtereffektes zu Schallreflexionen kommen könne?*

Herr Kurz antwortet, die Bestandsbebauung würde, sofern hier eine wesentlichen Beeinträchtigung zu erwarten sei, selbstverständlich bei der schalltechnischen Begutachtung berücksichtigt. Herr Strey ergänzt, die Frage der Schallreflexionen solle durch den Gutachter geprüft werden.

- *Wie sollen die Fassaden der neuen Wohngebäude gestaltet werden?*

Herr Kurz erläutert, angedacht sei eine ortstypische Kombination aus verputzten und verklebten Fassaden, die ein abwechslungsreiches, aber harmonisches Gesamterscheinungsbild ermöglichen.

- *Welche Grundstücksgrößen sind im Bereich der Einfamilienhäuser geplant?*

Herr Strey: Ziel ist es, möglichst wirtschaftliche Grundstückszuschnitte zu konzipieren, etwa liegen diese bei Einfamilienhäusern bei 300-450 m², bei Eckgrundstücken sind diese tendenziell am größten. Erfahrungsgemäß sind solche Grundstücksgrößen gut zu vermarkten.

- *Sind ausschließlich Satteldächer zulässig?*

Herr Kurz berichtet, neben geneigten Dächern sollen auch Flachdächer festgesetzt werden.

- *Ist es geplant, die Grundschule in Sprakel zu erweitern?*

Herr Kurz antwortet, grundsätzlich verfolge die Verwaltung das Ziel, durch strategische Planung Sprunginvestitionen zu vermeiden. So solle die Infrastruktur dauerhaft wirtschaftlich ausgelastet werden.

Ein Bürger erläutert, bei der konzeptionellen Planung der Münsteraner Schulen gebe es Stadtteile, die einen höheren Druck zu expandieren aufwiesen, daher sei dies in Sprakel nicht von höchster Priorität.

- *Können bereits die Kosten des Baugrundes genannt werden?*

Herr Strey antwortet, genaue Quadratmeterpreise könnten noch nicht abschließend ermittelt werden.

- *Ist es geplant, den Edeka-Markt zu erweitern?*

Herr Kurz erläutert, eine Erweiterungsoption sei Vorgabe der Stadt für die Planung gewesen. Eine Verlagerung des Markes an den Ortsrand aufgrund fehlender Erweiterungsmöglichkeiten solle dadurch verhindert werden.

- *Wie kann sichergestellt werden, dass der Lärmschutz auch tatsächlich gebaut wird?*

Herr Kurz antwortet, der Lärmschutz sei eine Genehmigungsvoraussetzung für jedes einzelne Bauvorhaben.

- *Es werden die Fragen aufgeworfen, ob die Sprakeler Straße zurückgebaut werden kann und ob dort Tempo 30 verfügt werden könne.*

Herr Kurz erläutert, ein Rückbau der Sprakeler Straße sei in der Vergangenheit nicht durchgeführt worden, da die Anlieger einen erheblichen Teil der Kosten zu tragen hätten. Im Übrigen handele es sich bei der Sprakeler Straße um einen Teil des Feuerwehrvorbehaltsnetzes. Ob dieses auf Tempo 30 beschränkt werden kann, müsse geprüft werden.

- *Ist es angedacht, im neuen Wohngebiet Bauabschnitte zu bilden?*

Herr Strey antwortet, dies sei zurzeit nicht geplant, ggf. ergebe sich diese jedoch aus einer sinnvollen Abwicklung des Baustellenverkehrs.

- *Sind im städtebaulichen Konzept Bäume vorgesehen?*

Herr Kurz erläutert, insbesondere im Bereich der Haupteinfahrtsstraße sei das Anpflanzen von Straßenbäumen geplant. Auch der Quartiersplatz wird mithilfe von Grünstrukturen gestaltet.

- *Ein Bürger begrüßt das Engagement des Investors im Stadtteil Sprakel, das es ermöglicht, Wohnraum auch für finanzschwächere Haushalte sowie barrierefreie Wohnungen für ältere oder mobil beeinträchtigte Menschen zu schaffen.*

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 aufgelegt. Flankiert werde der Bebauungsplan durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen dem Investor und der Stadt Münster. Baubeginn des neuen Wohngebietes sei voraussichtlich Ende 2016.

Ende der Veranstaltung

Herr Kurz bedankt sich für die Anmerkungen und Fragen der Bürgerinnen und Bürger und beendet die Veranstaltung gegen 19:00 Uhr.

gez.
Herr Igelbrink
Bezirksbürgermeister

gez.
Herr Waldmüller
Protokollführer