

## Protokoll

### zur Bürgerinformationsveranstaltung über die städtebauliche Entwicklung des ehemals brit. Wohnstandortes Lilienthalweg

Stadtbezirk:	Münster-Südost
Anlass:	Vorstellung eines ersten städtebaulichen Entwurfs für den ehemals brit. Wohnstandort Lilienthalweg
Zeit:	Montag, 26.10.2015, 19:30 Uhr
Ort:	Saal des Gemeindehauses der Ev. Friedens-Kirchengemeinde, Zum Erlenbusch 15, 48167 Münster
Teilnehmer:	ca. 70 Bürgerinnen und Bürger
Veranstaltungsleitung:	Herr Schönlau (Bezirksbürgermeister des Stadtbezirks Münster-Südost)
Vertretung der Verwaltung:	Herr Krause, Herr Beck, Herr Völlmecke (Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung)

#### Eröffnung

Zu Beginn der Veranstaltung begrüßt Herr Schönlau die Bürgerinnen und Bürger und stellt die Vertreter des Stadtplanungsamtes vor. Anhand eines kurzen Vortrags soll das städtebauliche Konzept vorgestellt werden. Herr Schönlau weist darauf hin, dass die Bürgerinnen und Bürgern im Anschluss Fragen stellen und Anregungen äußern können.

#### Vorstellung des Konzeptes

Zunächst geht Herr Völlmecke auf den zurückliegenden Entwicklungsprozess der Planung ein. Der Rat der Stadt Münster habe im November 2012 ein Standorte-Entwicklungskonzept für die 18 ehemals brit. Wohnstandorte aufgestellt. Für den Standort Lilienthalweg sehe das Konzept den Abriss der in den 50er-Jahren errichteten Reihenhäuser zugunsten eines neuen Wohnquartiers vor. Auf Basis dieses Konzeptes habe das Stadtplanungsamt einen ersten städtebaulichen Entwurf erarbeitet, der am heutigen Abend zur frühzeitigen Diskussion – noch vor formellem Beginn eines Bebauungsplanverfahrens - gestellt werde.

Aufgrund der räumlichen Nähe zum Grundversorgungszentrum am Albersloher Weg weise der Bereich rund um den Lilienthalweg eine gute Lagequalität auf. Das Plangebiet sei hervorragend an den Öffentlichen Personennahverkehr angebunden und befände sich in räumlicher Nähe zu wichtigen Gemeinbedarfseinrichtungen.

Der Gesetzgeber lege fest, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu erfolgen habe. Die geringe bauliche Ausnutzung im Bereich des Lilienthalweges böte die Chance, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, ohne hierfür Freiflächen am Stadtrand in Anspruch zu nehmen. Das Konzept erfordere künftig die Aufstellung eines Bebauungsplans.

Herr Völlmecke betont, dass sich die Planungen noch in einem sehr frühen Stadium befinden. Das vorgestellte Konzept sei relativ abstrakt und offen für Anregungen der Bürgerinnen und

Bürger. Es sei zudem noch unklar, wie die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) als Eigentümern der Fläche zu den vorgelegten Entwürfen stehe.

Anschließend stellt Herr Beck die Grundkonzeption des städtebaulichen Entwurfs vor. Angesichts der räumlichen Tiefe der Grundstücke dränge sich für den Bereich eine bessere bauliche Ausnutzung auf. Angedacht sei die Errichtung von punkt- und riegelförmigen Mehrfamilienhäusern, die sich auf sechs ungefähr gleich große Baufelder verteilen. Die Baukörper würden zum Teil längsseitig, zum Teil schmalseitig zu den Erschließungswegen ausgerichtet, wodurch eine abwechslungsreiche Bebauung ermöglicht werde. Die Höhenentwicklung orientiere sich am Maßstab der umliegenden Gebäude und füge sich so in das bauliche Umfeld ein.

Durch den Erhalt des Lilienthalweges erübrige sich eine Verlegung der vorhandenen technischen Infrastruktur (Frischwasser, Abwasser, Gas, Strom, Telekommunikation). Zwei vorgesehene Ringerschließungsstraßen würden zusätzlich die rückwärtigen Bereiche der westlich und östlich angrenzenden Nachbargrundstücke erschließen. Hierdurch würde eine zweigeschossige Hinterlandbebauung aus Einzel- bzw. Doppelhäusern ermöglicht. Aus diesem Angebot leite sich jedoch weder eine Verpflichtung zur Veräußerung der Gartenbereiche, noch zur Realisierung eines Bauvorhabens ab. Allein den Eigentümerinnen und Eigentümer obliege die Entscheidung für oder gegen eine Bebauung ihrer Grundstücke.

Die geplanten Mehrfamilienhäuser würden je zwei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss aufweisen. Herr Beck verdeutlicht, dass bei der Verwendung von Flachdächern das anfallende Niederschlagswasser besser zurückgehalten wird, was vor dem Hintergrund der örtlich gegebenen Entwässerungsproblematik notwendig sei. Im Vergleich zu einer Variante mit drei Vollgeschossen wirke ein Zurücksetzen des obersten Stockwerkes weniger massiv. Hierdurch würde eine harmonische Integration in den städtebaulichen Kontext erzielt.

Am Ende des Vortrags schildert Herr Völlmecke die ggf. nachfolgenden Planungsschritte. Zunächst seien umfangreiche Abstimmungen zwischen dem Stadtplanungsamt und der BImA erforderlich. Anschließend könnte sich ein formales Bebauungsplanverfahren anschließen, in dem die Bürgerinnen und Bürger erneut informiert und beteiligt würden. Mit dem Satzungsbeschluss durch den Stadtrat würde der Bebauungsplan Rechtskraft erlangen.

---

**- Fragen und Anmerkungen der Bürgerinnen und Bürger –**

**Qualität des städtebaulichen Entwurfs und Bebauungsstruktur**

- Aktuell bestehen am britischen Wohnstandort Lilienthalweg 33 Wohneinheiten. Die vorgestellte Planung lässt darauf schließen, dass hier ein Quartier mit 300 Wohneinheiten entstehen soll. Wie viele Wohneinheiten sind konkret vorgesehen? Wie soll vor dem Hintergrund der Stellplatzbedarf gedeckt werden?

Bei einer Realisierung des vorgestellten Entwurfs würden nach einer rechnerischen Durchschnittsbetrachtung ca. 100 Wohneinheiten geschaffen werden können. Zusätzlich könnten durch Hinterlandbebauung bis zu 13 weitere Bauplätze für je eine Wohneinheit entstehen. Der Stellplatzbedarf kann durch eine Kombination aus ebenerdigen Stellplätzen und Tiefgaragen gedeckt werden. Im Zuge des Planungsprozesses wird auf ein angemessenes Verhältnis von städtebaulicher Dichte und Stellplatzflächen geachtet.

- Hat die Stadtverwaltung anfangs geprüft, die Reihenhäuser zu erhalten? Bestanden alternative Planungen?

Im Jahr 2012 wurde vom Rat der Stadt Münster das Standorte-Entwicklungskonzept für alle 18 britischen Wohnsiedlungen beschlossen. Bei der Konzepterstellung wurden unterschiedliche Entwicklungsoptionen untersucht. Auch der bauliche Zustand der in den 50er-Jahren errichteten Gebäude am Lilienthalweg war Gegenstand des einstigen Abwägungsprozesses. Aus denkmalpflegerischer Sicht ergaben sich keine Anhaltspunkte, die Reihenhäuser unter Schutz zu stellen. Der relativ schlechte Erhaltungszustand der Gebäude, die geringe Grundstücksausnutzung und die günstige Lage des Standortes sowie der allgemeine Wohnungsbedarf in Münster begründen die Empfehlung, eine Überplanung der Fläche vorzunehmen.

- Sind Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung der Gebäude vorgesehen? Besteht nicht die Gefahr, dass bei einer Realisierung des vorgestellten Entwurfs ein uniformes Quartier ohne adäquate Qualitäten entsteht?

Die Stadtverwaltung ist stets bemüht, städtebaulich überzeugende Entwürfe in ihren Planungen zugrunde zu legen. Zur Erzielung einer hohen Gestaltqualität können im Bebauungsplan Gestaltungsfestsetzungen getroffen werden.

- Die vorgesehene Bebauung würde sehr nah an mein Haus rücken. Sie wirkt erdrückend; mir widerfährt eine unzumutbare Härte.

Die vorgebrachten Bedenken an einer Hinterlandbebauung werden ernst genommen. In Anbetracht des angespannten Wohnungsmarktes ist städtischerseits auf die Schaffung neuen Wohnraums hinzuwirken. In der Bauleitplanung werden sämtliche Belange gegeneinander und untereinander abgewogen. Zielkonflikte sind nicht immer zu vermeiden, sodass oft nicht alle Belange berücksichtigt werden können.

- Die Gartenbereiche sollen frei gehalten bleiben und dürfen nicht bebaut werden. Die „grüne Oase“ muss erhalten bleiben.

Die klar gegen die Planungsziele gerichtete Positionierung wird protokollarisch dokumentiert.

- Die Qualität des städtebaulichen Entwurfs ist schlecht. Sollte im Planungsprozess nicht ein Umdenken einsetzen? Bei der Entwicklung anderer Standorte wurden städtebauliche Wettbewerbe ausgelobt. Ist dies nicht auch am Standort Lilienthalweg möglich?

Das Stadtplanungsamt zielt wie bei jeder städtebaulichen Neuentwicklung auf eine hohe Gestaltqualität ab. Das vorgestellte Konzept dient nur als erster Testentwurf. Es sollte sich auch aus städtischer Sicht, je nach Grundstücksvergabeverfahren durch die Eigentümerin, eine Mehrfachbeauftragung an unterschiedliche Stadtplanungs-/Architekturbüros anschließen. Erfahrungsgemäß können in Rahmen eines solchen Verfahrens städtebaulich überzeugende Lösungen gefunden werden. Grundvoraussetzung für die Schaffung eines qualitativollen Wohnquartiers ist jedoch die Bereitschaft der BImA, die Qualitätsansprüche mitzutragen und zu unterstützen.

- In der Heidestraße wurden vor kurzem dreigeschossige Wohngebäude errichtet (je zwei Vollgeschosse + Staffelgeschoss). Eine ähnliche Bauweise wird nun offenbar auch für den Standort Lilienthalweg präferiert. Der ursprüngliche Charakter des Stadtteils wird durch eine solche Bebauung zerstört.

Die klar gegen die gestalterischen Planungsziele gerichtete Positionierung wird protokollarisch dokumentiert.

- Die kubischen Baukörper wirken wie „Schuhkartons“. Es ist bedauerlich, dass am Lilienthalweg eine solche Architektur vorgesehen ist.

Nochmals ist auf den vorläufigen Charakter des Konzepts hinzuweisen. Flachdächer verfügen über funktionelle Vorteile. Die ausschließliche Verwendung von Flachdächern, wie sie im Testentwurf vorgesehen ist, gründet u. a. auf der Entwässerungsproblematik im Stadtteil Gremmendorf. Trotz des Einsatzes von Flachdächern können vielfältige Gebäudeformen mit hoher gestalterischer Qualität entstehen.

- Eine Hinterlandbebauung reduziert die Größe der rückwärtigen Gärten beträchtlich. Den Grundstückseigentümerinnen und -eigentümern sollte bewusst sein, dass hierdurch sehr kleine Grundstücke entstehen.

Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.

- Die vorgesehene bauliche Dichte ist deutlich zu hoch.

Es ist Ziel, die bauliche Dichte zu erhöhen – zudem bedingt ein Mindestmaß an baulicher Dichte die Erreichung des Planungsziels (Abriss-Neubau-Kalkulation und Grundstücksbewertung durch die Eigentümerin). Die bauliche Dichte geht im Verhältnis zur jeweiligen Grundstücksfläche ohne Frage über das aktuell auf dem Grundstück und den angrenzenden bebauten Grundstücken hinaus, nicht jedoch bezogen auf die Grundkubatur und grundsätzliche Höhenentwicklung der Gebäudestruktur. Die Maßzahlen der vorgeschlagenen Bebauung (Testentwurf) übersteigen nicht das übliche Maß in aktuellen Baugebietsentwicklungen und sind aus fachlicher Sicht lageangemessen und verträglich.

### **Freiraumgestaltung und Artenschutz**

- Entlang des Lilienthalweges befinden sich zum Teil großkronige Bäume. Sie prägen den Charakter der Straße. Werden diese bei einer Umsetzung der vorgestellten Planung weichen?

Der Straßenraum des Lilienthalweges weist eine hohe Qualität auf, insbesondere aufgrund des Baumbestands. Es ist offenkundig, dass der Bau von Tiefgaragen zusätzliche Baumfällungen auslöst. Ein weitgehender Erhalt des Baumbestands ist bei der anvisierten baulichen Dichte nicht möglich.

Es wäre bedauerlich, wenn der alte Baumbestand abgeholzt und die begrünten Bereiche versiegelt würden.

Die Beteiligung weiterer Fachämter und Behörden hat noch nicht begonnen, sodass viele Sachverhalte noch nicht geklärt sind. Die Bäume werden zu einem späteren Zeitpunkt hinsichtlich ihrer Schutzwürdigkeit fachplanerisch begutachtet. Die BlmA agiert primär nach wirtschaftlichen Nutzenerwägungen und ist an einer möglichst hohen Ausnutzung der Flächen interessiert. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Baumbestand deutlich reduziert wird.

- Wie stellt sich das Verhältnis von versiegelter Fläche zu Grünflächen dar?

Der Anteil der Grundflächen an der Grundstücksgröße wurde aufgrund der Abstraktheit des Entwurfs nicht ermittelt. Die bauliche Dichte wird maßvoll sein, sodass ein ausreichender Grünflächenanteil gewährleistet werden kann.

- Die Stadt sollte sich dafür einsetzen, dass die Baukörper entlang des Lilienthalweges gestalterisch ansprechend gegliedert werden. Es empfiehlt sich, zwischen Tiefgaragenabfahrten und Straße einen mindestens zwei Meter breiten Streifen freizuhalten. Auf diese Weise können Pflanzscheiben mit je zwei Meter Durchmesser angelegt werden. Die charakteristische Raum- und Geländeausbildung soll auch künftig den Lilienthalweg prägen.

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

- Der Stadtteil wird geprägt durch weitläufige Grünstrukturen. Werden im Bebauungsplan Festsetzungen zum Erhalt des Baumbestandes getroffen?

Zum jetzigen Zeitpunkt kann nicht abgeschätzt werden, welchen Regelungsumfang der künftige Bebauungsplan haben wird.

- Werden die Flachdächer begrünt?

Es ist vorgesehen, Teile des anfallenden Niederschlagswassers mittels Dachbegrünungen zurückzuhalten.

*Wie verhält es sich mit dem Artenschutz?*

Der Fachverwaltung liegt ein artenschutzrechtliches Gutachten zum Vorkommen wild lebender Vogelarten und Fledermäuse vor. Im Ergebnis werden durch die vorgesehene Nachverdichtung keine Verbotstatbestände des Artenschutzes verletzt.

- Werden die Ergebnisse des Artenschutzgutachtens zugänglich gemacht?

Die Ergebnisse des Artenschutzgutachtens werden in der Begründung zum Bebauungsplan enthalten sein, welche während des Verfahrens veröffentlicht wird.

---

## Hinterlandbebauung und -erschließung

- Eine Hinterlandbebauung ist schon heute durch den Bau von Stichwegen über den Gustav-Tweer-Weg bzw. Josef-Suwelack-Weg möglich. Die rückwärtigen Gärten sind als Bauland zu werten. Mit der beabsichtigten Planung werden somit keine neuen Bauangebote geschaffen.

Für den Bereich existiert derzeit kein Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich daher nach § 34 Baugesetzbuch, wonach sich ein Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen hat. Aus Sicht des Stadtplanungsamtes erfüllt eine Hinterlandbebauung derzeit diese Voraussetzung nicht. Um eine Hinterlandbebauung zu ermöglichen, wäre somit zunächst ein Bebauungsplan aufzustellen.

- Vor 33 Jahren wurde im betreffenden Bereich ein Bauvorhaben genehmigt. Ein Bauantrag zur Errichtung von Wohnhäusern kann somit nicht abgelehnt werden. Die Rechtsauffassung der Stadtverwaltung erscheint variabel.

Aus Sicht des Stadtplanungsamtes ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern in den Gartenbereichen derzeit nicht genehmigungsfähig. In einem Zeitraum von 33 Jahren kann sich die Rechtsauffassung einer Stadtverwaltung angesichts vieler Einflüsse verändern.

- Ist es nicht sinnvoller, die rückwärtigen Grundstücksbereiche nach Bedarf mittels kleiner Stichwege über den Gustav-Tweer-Weg bzw. Josef-Suwelack-Weg zu erschließen? Eine Ringerschließung und die damit verbundene Beitragspflicht würden sich erübrigen. Zudem könnte der Versiegelungsgrad reduziert werden.

Aus städtebaulicher Sicht ist eine Ringerschließung zu bevorzugen. Stichwege müssten zwischen den Bestandsgebäuden verlaufen, was der Wohnqualität abträglich wäre. Zudem können bauliche Hindernisse – wie z. B. Garagen und andere Nebenanlagen – die Erschließung ausgehend vom Gustav-Tweer-Weg bzw. Josef-Suwelack-Weg erschweren bzw. verhindern.

- Es ist unverkennbar, dass eine östliche Hinterlandbebauung von den Anwohnerinnen und Anwohnern abgelehnt wird. Somit wäre es falsch, wenn hier Bauangebote geschaffen werden. Die vorgesehene Erschließungsstraße würde an die Nachbargärten heranrücken und von dort einsehbar sein. Die Gärten dienen als Rückzugsort. Bedarf es unter diesen Vorzeichen überhaupt einer Ringerschließung?

Nicht selten sind es Familienangehörige, die gerne von einer solchen Bebauungsmöglichkeit Gebrauch machen. Erfahrungsgemäß sind zudem Erben bzw. Erbegemeinschaften häufig an einer besseren baulichen Ausnutzung des geerbten Grundstücks interessiert. Dennoch wird den Grundstückseigentümerinnen und -eigentümern eine solche Bebauungsoption nicht vorgeschrieben. Wenn sich niemand oder nur wenige Betroffene für eine Hinterlandbebauung aussprechen, wird im Verfahren und letztendlich durch den Rat der Stadt entschieden, ob im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungsangebote enthalten sein werden oder nicht. Ein Stimmungsbild hier oder im Nachgang zur Bürgerinformation seitens der privaten Einzeleigentümer zu erhalten, dient gerade diese Veranstaltung.

- Die Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer könnten sich durch die verpflichtende Entrichtung von Erschließungskostenbeiträgen zu einer Hinterlandbebauung genötigt fühlen. Der Beitrag könnte so hoch sein, dass sich die betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümer gezwungen sehen, die entstandenen Kosten durch eine bauliche Verwertung ihrer Gärten zu kompensieren.

Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.

### **Erschließungskostenbeiträge**

- Fallen bei einer Umsetzung Erschließungskostenbeiträge an?

Die Ringerschließung löst voraussichtlich Erschließungskostenbeiträge für die erschlossenen Grundstücke aus. Falls die Straßen als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet werden, sind in jedem Fall entsprechende Beiträge zu entrichten. Falls die Straße hingegen als private Verkehrsfläche festgesetzt wird, können die Kosten ggf. an den Investor übertragen werden.

- Können die ggf. erhobenen Erschließungskostenbeiträge beziffert werden?

Derzeit kann die Höhe der Beiträge nicht abgeschätzt werden, da die Kostenaufstellung von vielen Faktoren abhängt.

- Wird bei der Ermittlung der Erschließungskostenbeiträge jeweils die gesamte Grundstücksfläche zugrunde gelegt oder werden nur Beiträge für das neu entstehende Baugrundstück erhoben?

Die Beiträge für die Bestandsgrundstücke wurden in der Vergangenheit vollumfänglich entrichtet. Bei einer Grundstücksteilung werden daher vermutlich nur für das neu entstehende Baugrundstück Beiträge erhoben.

- Wie verhält es sich, wenn im Grundbuch keine Grundstücksteilung eingetragen wird?

Die Frage kann mit Blick auf das spezialisierte Erschließungsbeitragsrecht hier nicht beantwortet werden.

- Wenn die Eigentümerinnen und Eigentümer kein Interesse an einer Hinterlandbebauung bekunden und ihre Grundstücke nicht rückwärtig erschließen möchten: Fallen in diesem Fall dennoch Erschließungskosten an?

Wenn eine grenzseitige Straßenführung für städtebaulich sinnvoll erachtet und umgesetzt wird, werden Erschließungskostenbeiträge anfallen. Zum aktuellen Zeitpunkt ist hierüber noch keine Entscheidung absehbar. Wenn öffentliche Erschließungsstraßen nicht an die Grundstücke angrenzen, werden keine Beiträge erhoben.

### **Vermarktung der Fläche**

- Die BlmA möchte ihre Grundstücke zum größtmöglichen Wert veräußern. Der Einfluss der Stadt hinsichtlich der Gestaltung des neuen Quartiers ist somit begrenzt, die kommunale Planungshoheit lediglich Wunschdenken.

Ohne einen entsprechenden Bebauungsplan kann die BlmA oder der zukünftige Eigentümer keinen gegenüber dem baulichen Status Quo wesentlich wertsteigernden Entwurf umsetzen. Die Stadt ist insofern im Besitz ihrer gemeindlichen Planungshoheit. Die BlmA richtet ihr Handeln primär nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten aus und wird detaillierte Kostenkalkulationen vornehmen. Zu einem solch frühen Zeitpunkt ist insofern nicht abschließend absehbar, wie stark sich städtische Interessen verwirklichen lassen.

- Offenbar ist die Planung aktuell mit großen Unsicherheiten verbunden. Viele Sachverhalte sind ungeklärt. Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der BlmA, die vordergründig nach wirtschaftlichen Interessen agiert. Was passiert, wenn die Grundstücke an einen

Investor veräußert werden, der in den Verhandlungen z. B. eine höhere Geschossigkeit einfordert? Kann die Stadt dem Investor dann noch Grenzen aufzeigen?

Der Stadt kommt die gemeindliche Planungshoheit zu. Die Stadt kann im Bebauungsplan Obergrenzen für Gebäudehöhen und Geschossigkeiten festsetzen.

- Besteht die Möglichkeit, die Fläche von städtischer Seite – z. B. durch das kommunale Wohnungsunternehmen Wohn- und Stadtbau – zu entwickeln?

Die gewinnorientierte Interessenlage der BlmA erschwert einen Erwerb durch die Stadt bzw. durch die Wohn- und Stadtbau. Letztere hat sich bereits durch mehrere Projektierungen in den Konversionsprozess eingebracht und ausgewählte Flächen erworben, z. B. am Arnheimweg in Gievenbeck und am Standort Dachsleite in Coerde.

- Weshalb geht die Stadt von einem Komplettkauf lediglich eines Investors aus? Wäre es nicht sinnvoller, wenn die Fläche unterteilt und an mehrere Bauwillige veräußert würde? In Münster gibt es gelungene Beispiele einer solchen Vermarktung. Auf diese Weise kann mehr individuelle Architektur entstehen.

Die Stadt verfolgt unterschiedliche Zielrichtungen. Mit der Einführung der Sozialgerechten Bodennutzung im Jahr 2014 beabsichtigt die Stadt u. a., wieder mehr Flächen in Eigenregie zu vermarkten. Einige Baugebiete werden nach städtischen Vergaberichtlinien veräußert. Die Vergabe von Baugrundstücken bemisst sich danach insbesondere nach sozialen Kriterien (z. B. Anzahl der im Haushalt lebenden Kinder). Städtische Grundstücke werden anteilig im Regelfall unter Verkehrswert veräußert. Für bebaute und nicht im Eigentum der Stadt stehende Flächen – wie im Fall des Wohnstandortes Lilienthalweg – ist eine solche Vergabep Praxis wenig realistisch: In der Regel löst der Zwischenerwerb von bebauten Flächen hohe Investitionskosten aus, die eine „soziale“ Grundstücksvergabe erschweren bzw. verhindern. Dass die BlmA selbst eine Einzelvermarktung künftiger neuer Bau- und Grundstückspartellen vornimmt, ist nach den Erfahrungen der Stadt wenig wahrscheinlich.

### **Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger**

- Wie wird die Entscheidung für oder gegen eine Hinterlandbebauung herbeigeführt? Gilt das „50 zu 50-Prinzip“?
- Werden die Anwohnerinnen und Anwohner bei der Entscheidung für oder gegen eine Ringerschließung beteiligt?

Zunächst werden die Ergebnisse der heutigen Bürgerinformationsveranstaltung ausgewertet. Wie die Entscheidung für oder gegen eine Hinterlandbebauung herbeigeführt wird, kann aufgrund des frühen Verfahrensstandes derzeit nicht abgeschätzt werden – die Entscheidung liegt bei den zuständigen politischen Gremien der Stadt.

Die heutige Informationsveranstaltung ist ein erster Schritt der Bürgerinformation. Die Bürgerinnen und Bürger können sich telefonisch oder persönlich mit dem Stadtplanungsamt in Verbindung setzen, ob, wann und wie sich ggf. ein Bebauungsplanverfahren anschließt. *Ggf. wird zu einem späteren Zeitpunkt ein weiterer Bürgeranhörungstermin anberaumt.* Während eines Bebauungsplanverfahrens besteht zudem während der öffentlichen Auslegung Gelegenheit, sich an der Planung zu beteiligen bzw. Anregungen vorzubringen.

- In den Ausführungen der Stadtverwaltung fallen viele Konjunktive. Wann besteht konkret die Möglichkeit, sich individuell und als Gruppe an den Planungen zu beteiligen?

Wie bereits erwähnt, erfolgt die heutige Bürgerinformationsveranstaltung zu einem sehr frühen Zeitpunkt. Dementsprechend sind die vorgestellten Planungen noch relativ abstrakt. Dieser Informationsabend ist ein erster Informations-, Beteiligungs- und Stimmungsabfrageschritt. Kernansprechpartnerin für das Interesse an Bauprojekten bzw. Grundstückserwerb ist die Eigentümerin (BlmA).

- Nach neuer Rechtslage ist den Bürgerinnen und Bürgern Akteneinsicht zu gewähren. Sind die Planunterlagen öffentlich einsehbar? Wie werden die Bürgerinnen und Bürger über den Stand der Planungen und Verhandlungen informiert?

Die Stadt gewährleistet Transparenz, kann es sich jedoch nicht leisten, individuell zu informieren. Bei Vorliegen eines Bebauungsplanentwurfs würde dieser zusammen mit einer Begründung öffentlich ausgelegt. In der Begründung werden auch Ergebnisse ggf. erforderlicher Fachgutachten dargelegt und zusammengefasst.

Des Weiteren können interessierte Bürgerinnen und Bürger an den öffentlichen Sitzungen des Stadtrates und des Ausschusses für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wohnen (ASSVW) als Zuhörer teilzunehmen. Der Lokalpresse können aktuelle Informationen im Konversionsprozess entnommen werden. Nicht zuletzt stehen die Mitglieder des Teams Britenwohnungen im Stadtplanungsamt jederzeit für Fragen zur Verfügung.

- Es wäre sinnvoll gewesen, die betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümer bereits vor Anberaumung einer Informationsveranstaltung über die angebotene Hinterlandbebauung zu informieren und mit ihnen zu diskutieren.

Die heutige Veranstaltung dient ebendiesem Zweck zu einem sehr frühen Zeitpunkt.

### **Soziale Infrastruktur**

- Die Stadt könnte einen Teil der Fläche für eine Kita vorsehen. Dies wäre für die Deckung des Bedarfs sinnvoll, weshalb eine zeitnahe Prüfung erfolgen sollte. Ggf. wirkt sich die Planung auch auf den Schulplatzbedarf aus.

Bedarfszahlen und Standortempfehlungen werden von der Fachverwaltung bedarfsorientiert vorgelegt. Sollte die Fachverwaltung im Planbereich einen Kita-Standort empfehlen, wird sich das Stadtplanungsamt mit diesem Belang auseinandersetzen.

- In Gremmendorf bestehen zu wenige Kinderspielplätze. Das Neubaugebiet sollte daher mit einer entsprechenden öffentlichen Spielfläche versehen werden.
- Es bietet sich jetzt die Chance, wohnortnahe Spielflächen zu schaffen. Daher sollte sich die Stadt für eine entsprechende Ausweisung einsetzen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Spielflächenplanung erfolgt auf Basis konkreter Bedarfszahlen, die für jede Stadtzelle festgelegt werden. Im Bereich des Lilienthalweges ist derzeit ein Defizit festzustellen. Es ist vor dem Hintergrund der Eigentümerschaft jedoch unklar und wirtschaftlich wenig wahrscheinlich, dass an dieser Stelle planerisch ein Neustandort für einen Kinderspielplatz realisiert werden kann.

### **Fragen und Anmerkungen zu unterschiedlichen Sachthemen**

- Wurde untersucht, wie stark das geplante Quartier die nachbarschaftlichen Verkehrswege belasten würde?

Der vorgelegte Testentwurf ist als unverbindlicher Bebauungsvorschlag des Stadtplanungsamtes zu verstehen. Es bedarf weiterer Abstimmungen mit den jeweils zuständigen Fachämtern. Die Fachämter- und Behördenbeteiligung ist Teil des formalen Bebauungsplanverfahrens, die sich zu einem späteren Zeitpunkt vollzieht. Gleichwohl ist davon auszugehen, dass die durch die Planung entstehenden Verkehre abwickelbar und aus fachlicher Sicht verträglich sind.

- Gremendorf kann durch das angedachte Neubauprojekt profitieren. Der Dorfcharakter schwindet; dafür werden zusätzliche Wohnangebote geschaffen. Es ist wichtig, dass neue Bauplätze durch Nachverdichtung angeboten werden, weil hierdurch die Ausweisung neuer Baugebiete auf der „grünen Wiese“ vermieden wird.

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen.

- Wie hoch ist der Anteil der Wohneinheiten, die für den sozialen Wohnungsbau vorgesehen sind?

Gemäß dem Beschluss zur Einführung der Sozialgerechten Bodennutzung in Münster (V/0039/2014) sind im Falle der Anwendung von Bauleitplanung 30 % der entstehenden Nettowohnfläche zur Errichtung von gefördertem Mietwohnraum vorzusehen.

- Es besteht Interesse zur Umsetzung neuer Wohnkonzepte, z. B. im Bereich Mehrgenerationenwohnen. Ist die am Standort Lilienthalweg vorgesehene Quartiersentwicklung mit dem Konversionsprozess der York-Kaserne vergleichbar?

Die Planungen für den Wohnstandort Lilienthalweg sind nicht mit dem Verfahren zur städtebaulichen Entwicklung der York-Kaserne vergleichbar. Das BlmA-Gelände am Lilienthalweg ist verhältnismäßig klein und wird nicht durch die Stadt bzw. durch die Wohn- und Stadtbau GmbH erworben. Die Zusammensetzung der Wohnangebote würde erst nach Abstimmungen mit der BlmA bzw. zukünftigen Investoren festgelegt.

- Wann ist mit einem Beginn der Baumaßnahmen zu rechnen?

Die Planung wird einen umfangreichen Planungs- und Abstimmungsprozess durchlaufen. Ein konkreter Zeithorizont kann hierfür daher nicht ausgegeben werden, da ein Startschuss für die Bebauungsplanung konkret noch nicht benennbar ist.

- Wird das Protokoll im Internet veröffentlicht?

Ja, das Protokoll wird auf den Internetseiten der Stadt Münster bereitgestellt.

### Ende der Veranstaltung

Nachdem keine weiteren Fragen gestellt werden, bedankt sich Herr Schönlau bei den Vertretern des Stadtplanungsamtes sowie bei den anwesenden Bürgerinnen und Bürgern für die zahlreichen Fragen und Anregungen. Der Bezirksbürgermeister ruft dazu auf, den Prozess weiterhin mit kritischen Fragen und Anregungen zu begleiten.

Veranstaltungsende ist um 21.40 Uhr.

gez. Beck  
Protokollführer

gez. Schönlau  
Bezirksbürgermeister

Münster, im Dezember 2015, Stadt Münster, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung