

Niederschrift

über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanvorentwurf Nr. 587 „südlich Im Moorhock“

Stadtbezirk:	Münster - Nord
Anlass:	Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 587: „südlich Im Moorhock“
Zeit:	25.9.2018, 18:30 Uhr
Ort:	Bürgerzentrum Kinderhaus
Teilnehmer:	ca. 80 Bürgerinnen und Bürger
Leitung der Bürgeranhörung:	Herr Kurz
Vertretung der Verwaltung:	Herr Kurz, Frau Pieper, Herr Blick-Weber, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung Herr Reloe, Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit
Weitere Teilnehmer:	Frau Boländer, Büro GeoLogik

Eröffnung

Da der Bezirksbürgermeister Igelbrink und sein Stellvertreter Herr Abbing kurzfristig verhindert sind, begrüßt Herr Kurz die Bürgerinnen und Bürger, Frau Boländer sowie die Vertreter aus der Politik und der Verwaltung.

Vorstellung der Planungen

Herr Kurz erläutert zunächst mit Hilfe einer PowerPointPräsentation den geplanten Ablauf der Veranstaltung und zeigt die Nähe des Plangebietes zum Zentrum Kinderhaus sowie die günstige Anbindung an die Innenstadt Münsters auf. Sie wird heute ackerbaulich genutzt. Unmittelbar angrenzend verläuft der grüne Ring um den Innenstadtbereich. Der ASSVW hat zugestimmt, dass der Standort grundsätzlich für eine Wohnbebauung entwickelt werden soll.

Da das Thema „Altlasten“ bereits in vorausgehenden Planungen eine Rolle gespielt hat, gehen Frau Boländer und Herr Reloe auf die Historie des Plangebietes ein:

Historische Luftbilder zeigen die Nutzung einer östlichen Teilfläche für Sandabgrabungen ab den 40er-Jahren. Diese ist dann ab den 50er-Jahren mit Bauschutt und Hausmüll verfüllt worden. Nach Beendigung dieser Nutzung ist die betroffene Fläche mehrfach Inhalt von Untersuchungen und Beprobungen gewesen. Zuletzt wurden 2016 Kleinrammbohrungen niedergebracht. Die im Labor analysierten Mischproben der verschiedensten Tiefen weisen z.T. erhöhte PAK-Werte (polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe) auf, die den Maßnahmenschwellenwert der LAWA (Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Wasser) übersteigen. Daher ist zu überprüfen gewesen, ob aus einer denkbaren Gefährdung tatsächlich eine reale Gefährdung resultiert. Mit einer Grundwasserprüfstelle am Rektoratsweg – in Fließrichtung des sich gen Norden bewegenden Grundwassers – kann aufgezeigt werden, dass nach heutiger Betrachtung keine Grundwassergefährdung vorliegt. Ausdünstungen gehen von den Bodenbelastungen ebenfalls nicht aus.

Im anstehenden Plangebiet ist es aufgrund der Bodenbelastung im Bereich der Hausmüllverfüllung erforderlich, dass

- Bereiche belasteter Böden, die den Wirkungspfad Boden -> Mensch (unmittelbarer Hautkontakt bspw. durch Kinderspiel) betreffen, mit 35cm unbelastetem Bodenmaterial
- Bereiche belasteter Böden, die den Wirkungspfad Boden -> Pflanze (Nutzpflanzenanbau) betreffen, mit 60cm unbelastetem Bodenmaterial

überdeckt sein müssen. Zudem soll trennend eine Signalschicht (z. B. Geotextil) als Grabesperre eingebaut werden, die vor unbeabsichtigtem Kontakt mit belastetem Bodenmaterial warnt. Auf diese Weise kann sichergestellt werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet vorliegen, wie der Altlastenerlass NRW 2006 sie fordert.

Eingeschoben in die Präsentation äußern die Interessierten folgende **Anmerkungen und Fragen** (thematisch geordnet):

Bodenbelastung im Plangebiet

- Wie tief wurden die Probebohrungen durchgeführt?
 - Die Bohrungen sind so weit gegangen, dass sie die belasteten Bereich erkunden und zuzüglich einen Meter in den ungestörten Boden vorgedrungen sind.
- Wieso komme man – im Gegensatz zur Zurückstellung in den 90er-Jahren – nun doch zu der Erkenntnis, dass die Fläche bebaubar sei?
 - Wissenschaftliche Erkenntnisse zu PAK haben mittlerweile frühere Sorgen entkräftet, dass Ausgasungen erfolgen könnten. Durch die seitdem durchgeführten umfassenderen Untersuchungen und unter Berücksichtigung neuerer wissenschaftlicher Erkenntnisse und Rechtsgrundlagen (BBodSchV 1999) war nun eine Gefährdungsabschätzung für die Folgenutzung als Wohngebiet möglich. Dieses konnte bei den ersten Untersuchungen aufgrund der damaligen Kenntnisse noch nicht erfolgen. Seit Ende der Verfüllung haben Rottungsvorgänge stattgefunden, bei denen schädliche Stoffe abgebaut wurden. In der Stadt Münster sind in mehreren vergleichbaren Fällen Flächen erfolgreich bebaut worden, sie unterliegen aber einem erhöhten Sicherungsaufwand.
 - Zur Umsetzung der geplanten Bebauung ist ein Sanierungsplan erforderlich. Ein Gutachter muss die Sanierung begleiten und dokumentieren. Er ist auch für die ordnungsgemäße Deponierung der belasteten Böden und den Einbau unbelasteter Böden verantwortlich. Die künftigen Bewohner müssen sich bewusst sein, auf einer Deponie zu leben.
- Die Tiefgarage und auch bereits die Fundamente der kellerlosen Bebauung ragten doch bereits in über 60cm Tiefe. Sei das unbedenklich?
 - Durch alle Maßnahmen ab dieser Tiefe wird die Verbringung des belasteten Bodens erforderlich.
- Müsse man nicht bereits aktuell die Fläche sanieren?
 - Der aktuelle Anbau von Getreide und Mais ist unbedenklich. Da PAK nicht wasserlöslich ist, sondern teerartig anhaftet, können hingegen Rüben, Spargel o.ä. nicht angebaut werden.
- Wie solle verhindert werden, dass die Auflagen und Beschränkungen nicht nach kurzer Zeit bei den künftigen Eigentümern oder Mietern in Vergessenheit geraten?
 - Das Umweltamt überwacht die Einhaltung der Auflagen. Die Fläche ist im Altlastenverzeichnis der Stadt Münster eingetragen. Dort kann sich lediglich der Status von „belastet“ in „saniert / gesichert“ wandeln, die eigentliche Eintragung als Warnhinweis verbleibt dauerhaft. Banken, Makler und Notare erkundigen sich mittlerweile auch nach solchen wichtigen Informationen.

- Warum solle überhaupt in dem Bereich gebaut werden, die erhöhten Aufwendungen seien doch unwirtschaftlich?
 - Die Frage der Wirtschaftlichkeit hat letztlich der Bauherr / Investor für sich zu entscheiden. Nach derzeitigem Wissensstand ist die Bodenbelastung angemessen in den Griff zu bekommen.
- Wenn doch die Stadt Eigentümerin der Flächen sei, könnten deutlich restriktivere Vorgaben festgesetzt werden.
 - Die Stadt ist nur Eigentümerin von Teilflächen. Die Bodenschutz-Anforderungen sind unabhängig von den Eigentumsverhältnissen so festzusetzen, dass die gesetzlichen Bedingungen eingehalten werden.
- Die PAK seien nicht die einzigen Belastungen, dort seien auch die Schwermetalle Blei, Cadmium und Quecksilber zu finden.
 - Die aktuellen, auch auf diese Schadstoffe gerichteten Proben zeigen ebenfalls bereichsweise erhöhte Schadstoffgehalte, die im Ergebnis jedoch zur gleichen Maßnahmenempfehlung – Abdecken des Bodens und Einbringen einer Signalschicht – führen.
- Es liege ein Gutachten von 1994 vor, bei dem engmaschiger beprobt worden sei. Es sei zu anderen Ergebnissen gekommen.
 - Dieses Gutachten ist berücksichtigt worden. Nach den aktuellen gesetzlichen Vorgaben sind die benannten Austauschhöhen ausreichend.
- Es wird darum gebeten, dieses Gutachten von 1994 zur Verfügung zu stellen. Einige Bürger weisen darauf hin, dass sie als Nachbarschaft anwaltlich die Bereitstellung angefordert hätten, das Gutachten ihnen bislang aber nicht vorläge.
 - Es wird zugesagt, dass das Gutachten in Kürze dem Anwalt zur Einsicht gegeben wird. Im Rahmen der späteren öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes wird es Teil der umweltbezogenen Informationen sein.
- Die Beprobung solle engmaschiger erfolgen, da doch schon eine Problemlage bekannt sei.
 - Die Ergebnisse der alten Untersuchung in Kombination mit dem neuen Gutachten ergibt bereits einen dichten Erkenntnisstand.
- Wie sei ermittelt worden, dass der westliche Bereich unbelastet sei?
 - Zur Bestätigung der Erkenntnisse aus den Luftbildern wurden in dem Bereich ergänzende Proben / Querschnitte erstellt, anhand derer die östlich gelegene Ablagerung von der westlichen Ackerfläche eindeutig abgegrenzt werden kann. In den im westlichen Bereich abgeteufte Kleinrammbohrungen wurde ausschließlich der natürliche („gewachsene“) Boden angetroffen.

(Boden-)Belastung im nördlich angrenzenden vorhandenen Wohngebiet

- Gegenüber den Bewohnern der bereits bebauten Grundstücke sind Beschränkungen ausgesprochen worden. Könnten diese aufgehoben werden?
 - Es gilt weiterhin die Regel, dass flach wurzelnde Nährpflanzen unbedenklich, tief wurzelnde Pflanzen hingegen kritisch sind.
- Wieso gelte die Maßgabe, dass keine Teiche o.ä. ausgehoben werden dürften?
 - Eingriffe von über 60cm Tiefe würden in den Deponiekörper ragen und somit wegen der dort anhaftenden PAK zu Problemen führen.
- Die Häuser der Nachbarschaft seien in den 70er-Jahren gebaut worden, die Bürger hätten wegen des Mehraufwandes ein böses Erwachen gehabt. Welche Belastungen fänden sich dort in den Böden?
 - In den Böden der Grundstücke nördlich der Straße „Im Moorhock“ finden sich vergleichbare PAK-Belastungen.

- Wie wolle man ausschließen, dass die Nachbarschaft bei einer Bodensanierung nicht durch belastete Bodenstäube beeinträchtigt werde? Werde die Maßnahme gutachterlich begleitet?
 - Diese Maßnahmen können nur bei geeigneten Wetterlagen erfolgen. Der Gutachter hat dies durch seine Anwesenheit vor Ort entsprechend zu überwachen.
- Warum werde nicht zunächst eine Beprobung innerhalb der bebauten Bereiche vorgenommen?
 - Die 1992 auferlegten Nutzungsbeschränkungen stehen tatsächlich als erste in der Überprüfungspriorität an.
- Sei 1992 der Bodenaustausch kontrolliert worden?
 - Aus der Vielzahl der in dem Vierteljahrhundert stattgefundenen Maßnahmen lässt sich die Frage nicht aus der Erinnerung beantworten.
- Mit welcher Mächtigkeit werde die Stadt die Überdeckung über den belasteten Böden fordern?
 - Rein rechtlich reichen die benannten 60cm bzw. sogar nur 30cm aus, wünschenswert ist hingegen flächendeckend eine mindestens 60cm hohe Deckschicht.
- Warum werde nicht der gesamte betroffene Bereich ausgekoffert und erneuert?
 - Das Ausbaggern, Abtransportieren und Deponieren des kompletten belasteten Bodens sowie der Einbau unbelasteten Bodens würde enorm teuer. Dies ist in diesem Umfang nicht erforderlich, da bereits die aufgezeigten Maßnahmen für eine Sicherung der Wohnbedingungen ausreichen. Zudem würde unnötigerweise wertvoller Deponieraum in Anspruch genommen, der dann nicht mehr für problematischere Altlasten zur Verfügung stünde.

Nach den zahlreichen Fragen und Stellungnahmen zu diesem Thema geht Herr Kurz auf die städtebaulichen Aspekte zum gegenwärtigen Planungsstand ein. Südlich der ausgebauten, aber nur nördlich angebauten Erschließung „Im Moorhock“ sollen zur Straße hin vier dreigeschossige Mehrfamilienhäuser zzgl. Staffelgeschoss, im südwestlichen rückwärtigen Bereich vier freistehende Einfamilien-/Doppelhäuser mit insgesamt etwa 60 Wohneinheiten entstehen. Eine etwa 10m breite Grünfläche bildet den Übergang in den Freiraum.

Städtebau

- Warum solle dieser Standort bebaut werden, wo es doch geeignetere Flächen – wie bspw. die des alten Sportplatzes östlich der Grevener Straße – gebe?
 - Die Einschränkungen des Plangebietes sind mit den aufgezeigten Maßnahmen zu bewältigen. Die Gewichtung der einzelnen Belange und Interessen sind in die Gesamtabwägung mit der Aufgabenstellung einzubeziehen, dass für Münster dringend weiterer Wohnraum bereitgestellt werden muss. Auch der benannte Sportplatz gehört zur Agenda, er steht im Augenblick aber noch nicht zur Verfügung.
- Entgegen den bisherigen Ausführungen zeigten die Folien, dass doch eine Tiefgarage entstehen solle.
 - Der Verzicht auf eine Tiefgarage betrifft den belasteten östlichen Bereich. In dem westlichen, nicht davon betroffenen Abschnitt soll hingegen eine Tiefgarage zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs dienen.
- Die Ausschussvorlage spreche von „maßvoller Bebauung“, vor Ort ergebe sich künftig aber eine fast viergeschossige Bebauung gegenüber der benachbarten zweigeschossigen Bestandsbebauung.
 - Die Begriffe „maßvoll“ und „Einfügen“ bedeuten nicht, dass exakt gleichartige Gebäude vorgesehen sind. Die geplante Bebauung wird für angemessen gehalten,

zumal heute in der Nähe sogar bis zu sechsgeschossige Bauten stehen. Eine aufgelockerte Realisierung von Einfamilienhäusern wird nicht der Aufgabe gerecht, vor der die Stadt Münster momentan steht. Die Begründung zum Bauungsplan wird auf diese Aspekte Maßstäblichkeit und Angemessenheit weiter eingehen.

- Stehe die Bebauung in Anordnung und Größe unveränderbar fest?
 - Bislang handelt es sich um einen Entwurf, der Kubatur und Gebäudestellung aufzeigt. Die Anzahl der Wohneinheiten kann hingegen variieren, sie wird nicht exakt festgesetzt. Den finalen Beschluss trifft der Stadtrat aufgrund der eingehenden Stellungnahmen.
- Könne nicht die Anordnung der Mehrfamilienhäuser und der Einfamilienhäuser getauscht werden, so dass der Übergang zur Bestandsbebauung sanfter sei? Zudem werde übermäßige Verschattung befürchtet.
 - Der vorliegende Entwurf greift das weit verbreitete Prinzip auf, dass Geschosswohnungsbau in der Regel vorgelagert zu den größeren Erschließungsachsen angeordnet, kleinteiligere Bebauung eher rückwärtig platziert wird. Eine Umkehr würde hingegen eine härtere Kante zum Freiraum hin ausprägen.
- Wieso werde nicht einfach die belastete Fläche von der Bebauung ausgenommen?
 - Die Altlastenfrage ist mit angemessenem Aufwand in den Griff zu bekommen, so dass das Flächenpotential auch entsprechend genutzt werden soll.
- Wieso werde nicht alternativ die benachbarte Fläche östlich des Rektoratswegs, südlich ista bebaut?
 - Die Fläche ist etwa 2-3m tiefer gelegen, sie ist ebenfalls von der Aussandung / Auffüllung betroffen und steht zudem in Privatbesitz.

Umwelt / Freiraum

- Wieso solle die Fläche bebaut werden, obwohl sie doch als Frischluftschneise und Grünzug zu sichern sei? Die Planungswerkstatt 2030 habe sie als ungeeignet bewertet, der Beschluss des ASSVW zur Nachhaltigkeit werde konterkariert. Auf welche Weise habe man festgestellt, dass der verbleibende etwa 100m schmale Flaschenhals bis zum Lincoln-Quartier noch als Frischluftschneise und Grünzug ausreiche? Zudem wird auf das Landschaftsschutzgebiet „Vorbergshügel“ verwiesen.
 - Die grundsätzlichen naturräumlichen Aspekte und die Ziele der Grünordnung sind im Vorfeld mit dem Fachamt abgestimmt worden. Die Stadt Münster steht vor der Aufgabe, für Münster Wohnflächen zu schaffen. Alternativ zur vorgesehenen Planungen stehen Nachverdichtungen im Bestand oder Baugebiet an den innenstadtfernen Aussenrändern der Stadtteile zur Auswahl. Auf die Funktion als Grünzug und Frischluftschneise ist im weiteren Bauungsplanverfahren vertieft einzugehen.
- Wie könne die Frischluftschneise gesichert werden?
 - Der Entwurf zeigt, dass im östlichen Abschnitt bereits eine geringere Bebauungstiefe vorgesehen ist, damit weniger Einengung resultiert.
- Könne man nicht zur Verbesserung des Kleinklimas Dachbegrünungen vorschreiben?
 - Die Anregung wird für die Bauungsplanfestsetzungen geprüft.
- Was habe denn die umfassende Umweltprüfung ergeben? Lohne überhaupt die Altlastenbeprobung, wenn doch schon aus Umweltsicht so vieles gegen eine Bebauung spräche?
 - Die verschiedenen Umweltbelange sind im Rahmen der weiteren anstehenden Bauungsplanerstellung zu detaillieren und in ihrer Betroffenheit zu untersuchen. Zunächst war aber die grundsätzliche Frage der Bebaubarkeit aus Sicht des Bodenschutzes zu klären.
- Wo werde wieviel Ausgleich für den Natureingriff vorgesehen?

- Notwendigkeit, Umfang und Verortung der Ausgleichsmaßnahmen sind noch im anstehenden Bebauungsplanverfahren zu klären. Man kann keine pauschalen überschlägigen Werte dazu benennen, da der Kompensationsbedarf für den jeweiligen Einzelfall zu ermitteln ist.

Verkehr

- Wie könne die Stellplatzfrage gelöst werden, wenn doch bereits heute die Stellplätze längs entlang „Im Moorhock“ nicht ausreichen? Die meisten Haushalte hätten doch eher zwei als ein Auto.
 - Die Straße „Im Moorhock“ ist ausreichend dimensioniert ausgebaut. Jeder Bauherr muss zur Baugenehmigung einen Stellplatz je Wohnung nachweisen, höhere Anforderungen können ohne besondere Umstände nicht gestellt werden. Zweit-Autos sind zum Teil auch Luxusprobleme, die durch die Vorhaltung zu vieler Stellplätze begünstigt werden, sich im Lebenszyklus der Wohnungsnutzungen aber auch wieder abschwächen. Zudem begünstigt die Nähe des Plangebietes zum Stadtteilzentrum und zur Innenstadt auch die Fahrradnutzung.
- Warum werde die Tiefgaragenausfahrt nicht im östlichen Abschnitt der Straße „Im Moorhock“ vorgesehen? Das würde etlichen Anliegern vorbeifahrenden Verkehr ersparen.
 - Der östliche Abschnitt betrifft genau den Bereich, in dem die Tiefgarage wegen der Bodenbelastung nicht platziert werden soll. Sie dort anzuordnen würde große Mengen an Bodenaustausch und -deponierung erfordern.
- Sind Änderungen am Radwegenetz (Rektoratsweg und Gasselstiege) vorgesehen?
 - Gerade die Lage am Radwegenetz wird für wertvoll gehalten, dieses soll daher nicht beeinträchtigt werden.

Eigentum / Vermarktung

- Werden die Häuser / Wohnungen als Eigentum / zur Miete entstehen? Wird es sozialen Wohnungsbau geben?
 - Es ist eine Durchmischung dieser drei Komponenten vorgesehen.
- Gibt es für die Vermarktung der Grundstücke städtische Vorgaben?
 - Für die Grundstücke im Eigentum der Stadt gibt es Vergaberichtlinien, denen die privaten Flächen jedoch nicht unterliegen.

Sonstige Anmerkungen

- Welcher Zeitrahmen sei für das Vorhaben geplant?
 - Im Anschluss an die aktuelle frühzeitige Bürgerbeteiligung steht die Beteiligung der Fachbehörden an. Es ist geplant, dass die öffentliche Auslegung im 2. Quartal 2019 startet, anschließend werden die Stellungnahmen ausgewertet. Der Satzungsbeschluss durch den Stadtrat soll im 4. Quartal erfolgen. Für das Jahr 2020 steht dann die Altlastenbehandlung und Erschließung an, so dass die Vermarktung starten kann.
- Wie sei das weitere Verfahren / die weitere Bürgerbeteiligung vorgesehen?
 - Der Bebauungsplan soll zur Innenentwicklung nach den Vorschriften gem. § 13a BauGB oder gem. § 13b BauGB durchgeführt werden. Die Möglichkeit zur beschleunigten einstufigen Verfahrensdurchführung soll jedoch nicht genutzt, sondern die konventionelle zweistufige Bürger- und Behördenbeteiligung angewandt werden. Somit haben die Bürger im Rahmen der öffentlichen Auslegung erneut die Gelegenheit, zum dann präzisierten Bebauungsplan und zu seiner Begründung Stellungnahmen abzugeben. Diese werden dann – wie auch diese Niederschrift – dem Stadtrat zur Information und finalen Abwägung der Belange vorgelegt.

Ende der Veranstaltung

Herr Kurz weist darauf hin, dass viele Punkte im konkretisierenden Bebauungsplanverfahren geklärt und näher aufgezeigt werden. Die finale Abwägung der sich zum Teil entgegenstehenden Interessen und Belange trifft der Rat der Stadt Münster. Da keine weiteren Fragen mehr vorliegen bedankt er sich bei den Bürgerinnen und Bürgern für die Anmerkungen und Fragen und beendet die Veranstaltung gegen 20:25 Uhr.

gez.
Herr Kurz
Amt für Stadtentwicklung,
Stadtplanung, Verkehrsplanung

gez.
Herr Blick-Veber
Protokollführer