

## Niederschrift über eine Bürgeranhörung nach § 3 (1) BauGB

<u>Stadtbezirk:</u>	Münster-Mitte
<u>Anlass:</u>	Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 544 für den Bereich „Niedersachsenring / Bohlweg / Beldensnyderweg“
<u>Zeit:</u>	18.12.2013, 18 Uhr
<u>Ort:</u>	Ratsgymnasium, Bohlweg 7, 48147 Münster
<u>Teilnehmer:</u>	rd. 100 Bürgerinnen und Bürger, Herr Rogge, Planungsbüro STADTRAUM Architektengruppe Herr Zühlke, Architekturbüro Maas und Partner
<u>Leitung der Bürgeranhörung:</u>	Herr Fischer-Baumeister, Bezirksbürgermeister des Stadtbe- zirks Münster-Mitte
<u>Vertreter der Verwaltung:</u>	Frau Philipp / Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Ver- kehrsplanung

Herr Fischer-Baumeister eröffnet die Bürgeranhörung, begrüßt die anwesenden Bürgerinnen und Bürger, erläutert Anlass und Ablauf der Veranstaltung und stellt die Beteiligten vor.

Frau Philipp erläutert, dass mit dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren das Ergebnis des im Jahr 2012 durchgeführten städtebaulich architektonischen Wettbewerbes für das Betriebsgelände der Firma Winkhaus planungsrechtlich gesichert werden soll. Nach Verlagerung des Betriebs in das Gewerbegebiet Hessenweg, sieht das Konzept eine Überplanung des Grundstücks mit insbesondere Wohnnutzungen sowie ergänzenden Büros/Praxen, einer Kindertagesstätte sowie möglichen kleinteiligen Infrastrukturen vor. Das Grundstück wurde zwischenzeitlich an den Investor verkauft, parallel zum Bebauungsplanverfahren wird derzeit die Hochbauplanung zur Umsetzung der geplanten Maßnahmen durch zwei Architekturbüros erarbeitet. Der Bebauungsplan Nr. 544 hat derzeit den Stand eines Vorentwurfs, mit dieser Bürgeranhörung wird die Öffentlichkeit erstmals über das formale Bebauungsplanverfahren und dessen Ablauf gemäß Baugesetzbuch informiert. Herr Rogge erläutert, dass der Bebauungsplan als Angebotsplan gemäß BauGB erstellt wird, über den konkreten Bezug zum Wettbewerb wird der Bebauungsplan um einen Städtebaulichen Vertrag gemäß §11 BauGB projektbezogen ergänzt. Neben den Festsetzungen im Bebauungsplan gemäß BauGB werden im Städtebaulichen Vertrag ergänzende Vereinbarungen zur Sicherung der Gestaltqualität und des Architekturkonzeptes zwischen dem Investor und der Stadt Münster verbindlich vereinbart.

### Städtebauliches Konzept

Ziel der Planung ist die Errichtung von Wohnnutzungen, die den innerstädtischen Erfordernissen am Standort gerecht werden und gleichzeitig ein vielfältiges und attraktives Angebot an unterschiedlichen Wohnformen bietet. Zu den Hauptverkehrsstraßen „Niedersachsenring“ und „Bohlweg“ wird eine geschlossene Straßenrandbebauung in geschlossener Bauweise errichtet. Über die durchlaufende III - IV Geschossigkeit der Gebäude wird über die Abschirmwirkung rückwärtig ein lärmgeschützter Innenbereich gewährleistet. Das in diesem Bereich vorhandene Verwaltungsgebäude der Fa. Winkhaus soll in die Gebäudestruktur integriert werden. Zum Bohlweg nach Süden markiert eine VII - geschossige Turmbebauung den Eingangsbereich ins Quartier. Nach Westen wird über eine geplante II - III geschossige Einzelhausbebauung die eher kleinteilige Bebauungsstruktur und Maßstäblichkeit der bestehenden Gebäude zum Beldensnyderweg aufgenommen.

Der ruhende Verkehr wird fast vollständig in Tiefgaragen untergebracht, so dass die Innenbereiche als Wege- und Platzflächen bzw. Grün- und Freiflächen gestaltet und vielfältig genutzt werden können. In diesem Zusammenhang wird eine öffentlich Wegeverbindung vom bestehenden Spielplatz in der nördlichen Grünanlage am Niedersachsenring durch das Quartier zum Bohlweg ermöglicht. Darüber hinaus ist mit der Aufnahme der Wegeverbindung der Elisabeth-Ney-Straße und deren Fortführung bis zum Bohlweg eine Vernetzung des neuen Wohnbereichs mit den vorhandenen Stadtstrukturen sichergestellt.

## Nutzungskonzept

Insgesamt sollen im Quartier rd. 250 Wohneinheiten realisiert werden. Davon rd. 140 WE als Apartmentwohnungen sowie 30 WE zzgl. einer Wohngruppe als „Betreutes Wohnen“ zum Niedersachsenring, zum Bohlweg und in den rückwärtigen Innenbereich sollen rd. 45 WE realisiert werden. Zum Beldensnyderweg wird in sechs Stadtvillen ein hochwertiges Wohnangebot mit rd. 30 WE geschaffen. In der Turmbauung ist neben 5 WE die Errichtung von 3 Arztpraxen und 1 Apotheke vorgesehen. Neben den benannten Nutzungen ist in Teilen des Erdgeschosses des Bestandsgebäudes sowie in einem ergänzenden Anbau die Errichtung einer 2-/ bzw. 3-Gruppen Kita geplant, die Außenspielflächen der Kita liegen in den nördlich angrenzenden rückwärtigen Gartenbereichen.

## Verkehrskonzept

Die Hauptanbindung des Quartiers erfolgt für PKW über den Bohlweg, ergänzend ist eine zweite Anbindung über den Beldensnyderweg geplant. Durchfahrtsverkehre für PKW über den zentralen Platz sind durch Poller ausgeschlossen. Innerhalb der Wegeflächen werden insgesamt ca. 21 ebenerdige Stellplätze realisiert, von denen 4 für die Bringverkehre der Kita zur Verfügung stehen. Mit der Umsetzung des Konzeptes ist ein Ausbau der östlichen Straßenseite des Beldensnyderweges verbunden. Entlang der Grenze werden zusätzlich 8 öffentliche Stellplätze im Straßenraum realisiert, die Fahrbahnbreite bleibt unverändert erhalten. Die erforderlichen Stellplätze der geplanten Nutzungen einschließlich der Besucher- und Fahrradstellplätze werden in drei separaten Tiefgaragen untergebracht. Zwei mit jeweils ca. 18 bzw. ca. 19 Stellplätzen sind als Kleingaragen an den Beldensnyderweg angebunden. Die Hauptbedarfe mit rd. 166 Stellplätzen werden über eine Großgarage, angebunden an den Bohlweg, gedeckt.

## Planungsrechtliche Umsetzung

Das Plangebiet wird in 4 Baugebiete gegliedert, von denen 3 Baugebiete als „Allgemeines Wohngebiet“ und das Kopfgebäude zum Bohlweg als „Mischgebiet“ festgesetzt wird. Die Lage der Gebäude wird über „überbaubare Grundstücksflächen“ in offener bzw. geschlossener Bauweise gesichert. Die Höhe baulicher Anlagen wird über die Festsetzung von Vollgeschossen in Kombination mit zulässigen Gebäudehöhen über NN benannt. Als Dachform ist ausschließlich ein Flachdach vorgesehen. Die Verkehrs- und Wegeflächen werden mit Ausnahme des Beldensnyderweges als Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt, die Zu-/Ausfahrten der Tiefgaragen werden verbindlich vorgegeben.

Neben den Festsetzungen zur Sicherung des städtebaulich architektonischen Konzeptes werden Festsetzungen zu Immissionsschutzbelangen, insbesondere zum Lärmschutz sowie zu Umweltbelangen getroffen. Dazu werden derzeit ein Lärmgutachten sowie gutachterliche Aussagen zum Verkehr zu Luftschadstoffen, Altlasten und Artenschutz erarbeitet, deren Ergebnisse in den Bebauungsplan eingearbeitet und Grundlage der weiteren Beteiligungsschritte werden.

Im Anschluss an die Vorstellung der Planung eröffnet Herr Fischer-Baumeister die Diskussion und bittet die Anwesenden, Fragen zu stellen und Meinungen zu äußern.

## Fragerunde

- Ein Bürger merkt an, dass lt. politischem Beschluss 30% der Wohnungen bei Neuerrichtungen als öffentlich geförderte Wohnungen erstellt werden sollen, dies wird mit der vorliegenden Planung nicht berücksichtigt. Ergänzend sei lt. Tagespresse die Errichtung eines Cafés im Quartier vorgesehen sowie die Kopfbebauung nicht als Ärztehaus sondern als Standort für Loftwohnungen vorgestellt worden. Was ist Stand der Planung?

Frau Philipp erläutert, dass laut politischem Beschluss der geförderte Wohnungsbau mit 30% im Projekt realisiert werden soll, dies kann beispielsweise im Altengerechten Wohnen angedacht werden. Die Förderung von sozialem Wohnungsbau ist von den Budgets der Förderprogramme des Landes NRW abhängig, konkrete Aussagen über die Bezuschussung sind derzeit nicht zu treffen. Der Anteil öffentlich geförderter Wohnungen im Projekt kann im Bebauungsplan festgesetzt werden und/oder wird über den städtebaulichen Vertrag vereinbart. Eine gesicherte Betreiberschaft und Bewirtschaftung eines Cafés ist nicht gegeben und kann somit nicht vorgetragen werden. Mit Blick auf die betreuten Wohnungen ist die Ausweisung von Praxen/Apotheke im Quartier sinnvoll, grundsätzlich ist eine Flexibilität der ergänzenden Nutzungen in Abhängigkeit von einem abschließenden Vermarktungs- und Nutzungskonzept zu erhalten.

- Ein Bürger möchte wissen, warum der Beldensnyderweg Bestandteil des Bebauungsplangebietes ist und in welcher Form gesichert werden kann, dass keine zusammenhängende Gesamttiefgarage anstelle von drei Einzeltiefgaragen entsteht.?

Frau Philipp gibt an, dass mit Umsetzung der Planung der bestehende Ausbaustandard entlang der östlichen Grenze des Beldensnyderwegs verbessert werden soll und zur Ausweisung der geplanten zusätzlichen öffentlichen Besucherstellplätze eine Erweiterung der bestehenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche in das derzeitige Privatgrundstück erforderlich ist. Ein Gehweg auf der Ostseite der Straße wird im Zusammenhang mit der Festsetzung eines Gehrechtes für die Öffentlichkeit auf den privaten Grundstücken der zukünftigen Stadtvillen vorgehalten. Vor dem benannten Hintergrund ist eine Aufnahme des Beldensnyderweges in den Geltungsbereich des Bebauungsplans erforderlich. Herr Rogge erklärt, dass das Konzept der Tiefgaragen unter Berücksichtigung der bestehenden Verkehrs- und Straßenverhältnisse mit untergeordneten Verkehrsbelastungen für den Beldensnyderweg erstellt wurde. Die Vorgaben werden Bestandteil der Verkehrsuntersuchungen und die Tiefgaragenanbindungen planungsrechtlich festgesetzt. Weitergehende Regelungen zum Ausschluss eines Zusammenlegens der Tiefgaragen können im Städtebaulichen Vertrag verankert werden.

- Ein Bürger fragt, wo die Fahrräder untergebracht werden und ob die Wohnungen barrierefrei sind?

Herr Rogge erläutert, dass die bauordnungsrechtlich erforderliche Anzahl von Fahrradabstellplätzen vorwiegend in den Tiefgaragen ausgewiesen wird, zudem werden in Nähe der Hauseingangsbereiche Abstellmöglichkeiten geschaffen.. Alle Wohnungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind barrierefrei zugänglich. Ein Anwohner des Beldensnyderweg fragt, wo genau die Einfahrten zu den Tiefgaragen entlang des Beldensnyderwegs liegen?

Herr Rogge erklärt, dass die Tiefgaragen einschließlich der Ein-/Ausfahrten vollständig auf den privaten Grundstücken der zukünftigen Wohnbebauung errichtet werden. Eine Inanspruchnahme privater Grundstücksanteile Dritter ist ausgeschlossen.

- Ein Bürger fragt, an wen sich der Verein für gemeinschaftliches Wohnen wenden kann, um frühzeitig etwaige Vereinsbelange hinsichtlich einer möglichen Ausgestaltung der Wohnungen berücksichtigen zu können?

Herr Rogge erklärt, dass die Ausgestaltung von Wohnungen im Zusammenhang mit Interessensbekundungen zur Vermietung oder Verkauf nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens sind, sondern im Zuge der weiteren Vermarktung der Objekte mit den dann zu benennenden Ansprechpartnern abzustimmen sind.

- Ein Bürger fragt, ob eine Zufahrtsmöglichkeit über den Ring, z.B. im Bereich der nördlich bestehenden Grünanlage möglich ist?

Frau Philipp erklärt, dass die verkehrliche Anbindung des Quartiers über den Niedersachsenring aufgrund der hohen Verkehrsbelastung der Haupterschließungsstraße mit den Erfordernissen eines ungestörten Verkehrsablaufes nicht möglich ist. Darüber hinaus ist eine Störung des bestehenden Spielplatzes in der öffentlichen Grünfläche zum Niedersachsenring durch etwaige zusätzliche Verkehrsverbindungen ausdrücklich nicht erwünscht.

- Ein Bürger merkt an, ob die Erschließung des Gebietes nicht ausschließlich über den Bohlweg mit einer alleiniger Ein-/Ausfahrt in eine Gesamttiefgarage realisiert werden kann?

Frau Philipp verweist darauf, dass der Beldensnyderweg eine öffentliche Straße im Wohnquartier ist, die von Alt- und Neuanliegern genutzt werden kann. Mit der vorliegenden Tiefgaragenlösung mit zwei Einzelgaragen und jeweils ca. 18 bzw. ca. 19 Stellplätzen für die Neubebauung zum Beldensnyderweg ist ein übliches und zumutbares Verkehrsaufkommen verbunden. Abseits des vorliegenden Bauleitplanverfahrens wären bei einer alternativen Überplanung des „Winkhaus“-Grundstücks nach § 34 BauGB durchaus größere Verkehrsbelastungen im Zusammenhang mit der Errichtung von Mehrfamilienhäusern möglich gewesen. Eine Gesamtgaragenlösung mit Erschließung über den Bohlweg ist aufgrund des Planungskonzeptes nicht sinnvoll, da ggfs. später Einzeleigentum für verschiedene Bauabschnitte gebildet werden könnte.

- Ein Bürger sieht die zwingende Geschosshöhe des Turmes als bedenklich an. Weiter wird gefragt, welcher Anteil an Eigentumswohnungen vorgesehen ist?

Frau Philipp erläutert, dass bei der Überarbeitung des Wettbewerbskonzeptes die Höhe und Geschosigkeit der Turmbebauung zum Bohlweg einer gesonderten Prüfung unterzogen wurde. In dem Zusammenhang wurde in Abstimmung mit den politischen Gremien die VII - Geschosigkeit anhand des Stadtmodells bereits diskutiert. Das städtebauliche Konzept des Wettbewerbsergebnisses hat eine Betonung des Eingangsbereichs herausgestellt. Allein aus der Nähe und Höhe zur angrenzenden Hochbahntrasse der Bahnlinie wäre aus Sicht der Planverfasser eine Reduzierung der Geschosigkeit unmaßstäblich und im städtebaulichen Kontext nicht sinnvoll. Zudem hat sich die ursprünglich vorwiegend

für Wohnungen vorgesehene Nutzung dahingehend geändert, dass im Eckgebäude - bis auf 3 Wohneinheiten - Praxen und Büros untergebracht werden.

Die Verteilung von Miet- und Eigentumswohnanteilen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens und kann – unter Berücksichtigung des Anteils geförderten Wohnraums - entsprechend dem zukünftigen Vermarktungsprofil abseits des Planungsrechtes bestimmt werden.

- Ein Bürger fragt nach der Größe der geplanten Wohnungen.

Herr Rogge gibt an, dass die Größe und der Zuschnitt der Wohnungen nicht Gegenstand des Bebauungsplanes sind, sondern im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren festgelegt werden. Derzeit können keine verbindlichen Aussagen zu Wohnungsgrößen getroffen werden.

- Ein Bürger fragt, ob ein Baustellenkonzept vorliegt?

Herr Rogge sagt, dass ein Baustellenkonzept nicht Gegenstand des Bebauungsplanes ist, sondern im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren zur Errichtung der Gebäude festgelegt wird. Demzufolge liegt ein Baustellenkonzept noch nicht vor, bei der späteren Umsetzung sind aber Beeinträchtigungen der bestehenden angrenzenden Nutzungen soweit wie möglich auszuschließen.

- Ein Bürger fragt, inwieweit Schutzmaßnahmen für die bestehenden Gebäude im Zusammenhang mit den Abrissarbeiten getroffen werden.

Herr Rogge gibt an, dass bei den erforderlichen Abbruchmaßnahmen die allgemein gültigen Standards und Sicherungsmaßnahmen eingehalten werden, etwaige Schäden sind in diesem Zusammenhang anzuzeigen und werden im Sinne der Standards geregelt. Planungsrechtliche Belange werden nicht berührt.

- Ein Bürger fragt, ob der Baum- und Strauchbestand zum Beldensnyderweg erhalten bleibt?

Frau Philipp: Mit der Baureifmachung des Grundstücks und der neuen Bebauungsstruktur, insbesondere der großflächigen Tiefgarage, muss ein Großteil der bestehenden Gehölze gerodet werden. Die bestehende Bepflanzung zum Beldensnyderweg ist voraussichtlich im Zusammenhang mit der funktionalen und gestalterischen Anbindung der Stadtvillen an die Straße abgängig. Einzelbäume werden soweit möglich berücksichtigt. So sollen z.B. die vorhandenen Bäume im Anschlussbereich zum Bohlweg erhalten bleiben.

- Ein Bürger fragt nach der Terminfolge der weiteren Beteiligungsschritte (Offenlegung).

Frau Philipp erklärt, dass die Terminfolge des Bebauungsplanverfahrens, insbesondere vor dem Hintergrund der anstehenden Kommunalwahl, derzeit noch nicht festgelegt ist. Die Verlagerung des Betriebes der Fa. Winkaus und Freimachung des Grundstückes ist bis Ende 2014 vorgesehen, der Abschluss des Bebauungsplanverfahrens wird bis zu diesem Zeitraum angestrebt..

- Ein Bürger erkundigt sich nach der Parksituation (Längs Parker) am Beldensnyderweg.

Frau Philipp erläutert, dass mit dem geplanten Ausbau des Beldensnyderweges entlang der östlichen Straßenfläche zusätzliche 8 öffentliche Besucherstellplätze in Form von Längsparkern errichtet werden, die eigentliche Fahrbahnbreite bleibt unverändert erhalten (weitergehend siehe oben).

- Ein Bürger möchte wissen, ob der Gebäudeabriss in einem Zuge erfolgt und die Neuerrichtung in Baustufen umgesetzt wird?

Herr Rogge verweist auf einen noch zu erstellenden Abbruchartrag, in dem die Vorgehensweisen zum Gebäudeabbruch verbindlich benannt werden. Die Neuerrichtung der geplanten Gebäude soll innerhalb eines Realisierungsschrittes erfolgen.

- Ein Bürger fragt, wer der Investor des Projektes ist.

Frau Philipp und Herr Fischer-Baumeister vermerken, dass derzeit zwei Grundstückseigentümer für die Flächen eingetragen sind.

- Ein Bürger fragt nach den geplanten Baustelleneinfahrten.

Herr Rogge erläutert, dass für die Umsetzung der Planung ein Baustellenlogistikkonzept erstellt wird, das zum Bestandteil der bauordnungsrechtlichen Genehmigung gemacht wird. Derzeit können Aussagen zur Anbindung und Abwicklung der Baustelle noch nicht getroffen werden..

Herr Fischer-Baumeister verweist auf die grundsätzliche Möglichkeit Anregungen und Beschwerden gemäß § 24 Gemeindeordnung NRW GO NRW vortragen zu können.

Nach dem keine Wortmeldungen mehr vorliegen, schließt Herr Fischer-Baumeister die Bürgeranhörung mit Dank an die Teilnehmer um 19:30 Uhr.

---

gez.

Herr Zühlke

Protokollführer

---

gez.

Herr Fischer-Baumeister

Bezirksbürgermeister Stadtbezirk-Mitte