

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

### **über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanentwurf Nr. 583: Kinderhaus – Östlich Grevener Straße / Südlich Ermlandweg**

Stadtbezirk:	Münster – Kinderhaus
Anlass:	Aufstellung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 583: Kinderhaus – Östlich Grevener Straße / Südlich Ermlandweg
Zeit:	27.04.2016, 18:30 Uhr
Ort:	Markus-Gemeindezentrum, Idenbrockplatz 4, 48159 Münster
Teilnehmer:	ca. 30 Bürgerinnen und Bürger
Vertretung der Verwaltung:	Herr Kurz und Herr Waldmüller, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Weitere Teilnehmer:	Herr Bezirksbürgermeister Igelbrink

#### **Eröffnung**

Herr Bezirksbürgermeister Igelbrink begrüßt die anwesenden Bürgerinnen und Bürger. Vor dem Hintergrund aktueller Prognosen, die der Stadt Münster ein anhaltendes Bevölkerungswachstum attestieren, betont Herr Igelbrink die Notwendigkeit, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Den Standort südlich des Ermlandweges beurteilt er dafür als besonders geeignet.

#### **Vorstellung der Planungen**

Herr Kurz erläutert das Planvorhaben anhand einer Präsentation mit stichpunktartig folgendem Inhalt:

- Aufgrund des hohen Wohnraumbedarfs in Münster unternimmt die Stadt große Anstrengungen, um neue Baugebiete zu planen und zu erschließen. Vorrangig sollen dabei solche Flächen beansprucht werden, die siedlungsstrukturell integriert sind.
- Das ca. 0,7 ha große Plangebiet südlich des Ermlandweges weist eine hohe Lagegunst auf. Ein Nahversorgungsstandort, Schulen und weitere Infrastruktur sind fußläufig erreichbar. Angrenzend an das Plangebiet befindet sich eine Bushaltestelle der Linie 6. Eigentümerin der Fläche ist die Stadt Münster; im städtischen Baulandprogramm sowie im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Planungsziel, in dem Plangebiet ein Wohnquartier zu entwickeln, verankert.
- Die nähere Umgebung des Plangebietes ist geprägt durch den breiten Straßenraum der Grevener Straße im Westen, die dreigeschossige Bebauung des Katharinenklosters im Norden, die ein- bis zweigeschossige Bebauung östlich im Ermlandweg sowie den Grünring, eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, im Süden. Charakteristisch für Kinderhaus, variieren die Gebäudehöhen im Umfeld des Plangebietes sehr stark.
- Konzeptinhalt ist eine Siedlungsarrondierung zur Schaffung von ca. 0,7 ha Wohnbauland (allgemeines Wohngebiet), wobei eine Variante eine Mehrfamilienhausbebauung

mit fünf Gebäuden und insgesamt ca. 43 Wohneinheiten vorsieht. Alternativ könnte eine Mehrfamilienhausbebauung bestehend aus drei Gebäuden mit ca. 61 Wohneinheiten realisiert werden.

- Angedacht ist eine abgestufte Höhenentwicklung der Gebäude von Westen nach Osten (IV-III-II bzw. V-IV-III-II Vollgeschosse), wodurch am Orteingang von Kinderhaus ein städtebauliches Entrees entstehen soll.
- Das Verkehrskonzept sieht etwa mittig im Ermlandweg einen Wendehammer vor, an dem die öffentliche Verkehrsfläche von Westen (Grevener Straße) kommend endet; der östliche Teil des Ermlandwegs verbliebe somit eine Privatstraße.
- Geplant ist die Errichtung einer Kindertagesstätte mit drei bis vier Gruppen
- 60 % der Nettowohnfläche sind vorgesehen für geförderteren Wohnungsbau (sozialpolitische Selbstbindung gemäß „SoBoMü“-Ratsbeschluss)

### Fragen und Anregungen der Bürgerinnen und Bürger

- *Es wird angeregt, die Hecke bzw. den Baumbestand südlich des Ermlandwegs zu erhalten, z.B. indem die Erschließung und das neue Baugebiet weiter südlich angeordnet werden*
- *Es wird angeregt eine Parallelerschließung mit Einbahnstraßenlösung vorzusehen. Auch sei zu prüfen, ob eine mögliche neue Erschließung über die Fläche der bisherigen Bushaltestelle geführt werden könne.*

Herr Kurz weist auf die geringe Flächenverfügbarkeit nördlich der Hecke hin, welche der Errichtung eines für den Begegnungsfall entgegenkommender Fahrzeuge geeigneten Straßenquerschnitts entgegensteht. Alternativ zu der vorgeschlagenen flächensparenden Erschließung könne die Bebauung zwar grundsätzlich weiter im Süden angeordnet werden, jedoch würde bei dieser Lösung mehr Freiraum beansprucht und zusätzliche Fläche versiegelt. Es wird zugesichert, diese Alternative grafisch aufzubereiten und einer Prüfung zu unterziehen.

- *Es wird gefragt, warum es kein Gesamtkonzept für eine Bebauung weiterer Teile des Grünrings gebe.*
- *Es wird angemerkt, die Bebauungskante dürfe nicht deutlich nach Süden verschoben werden*

Herr Kurz erwidert, die Festlegungen der Grünordnung Münster seien wichtig für die Gliederung der Stadt, die zur Attraktivität Münsters beitrage. Daher dürfe der Grünring in seiner Funktion nicht beeinträchtigt werden.

- *Es wird vorgeschlagen, die Zahl der Stellplätze – sowohl der oberirdischen als auch der unterirdischen der Tiefgarage – zu verringern.*

Herr Kurz erläutert, die in den Entwürfen dargestellten Stellplätze seien zwar nur exemplarisch aufgeführt, jedoch sehe die Bauordnung-NRW eine verpflichtende Herstellung erforderlicher Stellplätze vor.

- *Es wird nachgefragt, ob bereits mit den Eigentümern des Ermlandweges Gespräche über eine mögliche Verkaufsbereitschaft geführt worden seien?*

Herr Kurz berichtet, die Stadt Münster sei verfassungsberechtigt über den westlichen Teils des Ermlandweges, der in die Grevener Straße mündet. Somit sei die Umsetzung der verkehrstechnischen Variante, bei der die öffentliche Verkehrsfläche etwa mittig im Ermlandweg mit einem Wendehammer endet, gesichert und umsetzbar.

- *Es wird angemerkt, auf dem Ermlandweg solle kein zusätzlicher Durchgangsverkehr entstehen.*

Herr Kurz erläutert, das Verkehrskonzept sehe am östlichen Ende des Plangebietes, d.h. etwa mittig des Ermlandwegs, einen Wendehammer vor. Was mit der privaten Verkehrsfläche ab dem Wendehammer bis zur Einmündung in die Salzmannstraße passiere, sei von den jeweiligen Eigentümern zu entscheiden. Wünschenswert sei, dass diese Durchfahrtmöglichkeit zumindest für Fußgänger und Radfahrer erhalten bleibe.

- *Es wird angemerkt, dass der Ermlandweg von Norden, von der Grevener Straße, kommend nicht unmittelbar mit einer eigenen Linksabbiegespur zu erreichen sei. Auch für Fahrradfahrer aus nördlicher Richtung bestünde das Problem, dass der östliche Radweg an der Grevener Straße nur in eine Richtung freigegeben sei.*

Herr Kurz betont, aufgrund der insularen Lage des Standortes sei die Erschließung des Wohngebietes mit Restriktionen verbunden, jedoch sei die angedachte Verkehrserschließung mit einer Stichstraße und Wendehammer insgesamt vertretbar.

- *Es wird vorgetragen, früher sei es rechtlich vorgeschrieben gewesen, Hecken in regelmäßigem Abstand auf den Stock zu setzen. Es wird angeregt, an der Hecke am Ermlandweg einen solchen grünpflegerischen Eingriff durchzuführen.*

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen, dieser betrifft jedoch inhaltlich nicht das Bebauungsplanverfahren.

- *Es wird nachgefragt, mit welcher Architektur und mit welchem Material die Gebäude geplant seien.*

Herr Kurz antwortet, anders als bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan handle es sich bei dieser Planung um einen Angebotsbebauungsplan, der lediglich die Rahmenbedingungen wie die Geschossigkeit und die Baugrenzen für eine spätere Bebauung festsetze. Konkrete Fassadenansichten lägen daher noch nicht vor. Neben den Festsetzungen des Bebauungsplans sei es möglich, im Rahmen der Grundstücksvergabe die Gestaltqualität der geplanten Bebauung zu berücksichtigen. Allgemein gälten bei der Vergabe von Grundstücken durch die Stadt Münster erhöhte Anforderungen z.B. hinsichtlich des Wärmeschutzes der Gebäude oder hinsichtlich der Auswahl nachhaltiger Baustoffe. Hierdurch werde insgesamt eine hohe bauliche Qualität gesichert.

- *Es wird gefragt, ob die Größe der Vier-Gruppen-Kita notwendig und deren Standort bereits endgültig festgelegt sei. Es wird hinterfragt, ob eine ausreichende Spielfläche berücksichtigt sei und ob die Kita nicht besser weiter östlich im Plangebiet angeordnet werden könne.*

Herr Kurz berichtet, die geplante Kita diene nicht ausschließlich dem neuen Baugebiet, sondern einem größeren Einzugsgebiet. Der Bedarf sei vom entsprechenden Fachamt ermittelt worden. Bei dem Standort an der Grevener Straße handle es sich zunächst um einen Vorschlag, grundsätzlich seien Kindertagesstätten in allgemeinen Wohngebieten zulässig. Der genaue Standort würde über die Grundstücksvergabe festgelegt. Die für die Kita erforderlichen Außenflächen seien in den vorgeschlagenen Varianten jeweils plangrafisch dargestellt.

- *Es wird danach gefragt, ob ausschließlich Mitwohnungen geplante seien, welche Wohnungsgrößen vorgesehen seien und für welche Bevölkerungsgruppen geplant würde. Auch wird gefragt, ob eine Flüchtlingsunterkunft vorgesehen sei.*

Herr Kurz erläutert, als Wohnungsgrößen sei zunächst überschlägig mit einer Bruttogrundfläche von 100 qm pro Wohneinheit kalkuliert worden. Auf 60 % der Nettowohnfläche seien – wie bei allen städtischen Mehrfamilienhausbaugebieten – geförderte Wohnungen zu errichten. Die übrigen 40 % seien frei vermarktbar. Somit könnten also auch Eigentumswohnungen geschaffen werden. Aufgrund des großen Anteils an geförderten Wohnungen müsse aus Gründen der Wirtschaftlichkeit ein Großteil der erforderlichen Stellplätze oberirdisch angeordnet werden. Grundsätzlich müsse damit gerechnet werden, dass im neuen Baugebiet auch eine Fläche für eine Flüchtlingsunterkunft gesichert würde. Ein möglicher konkreter Standort sei jedoch nicht im Bebauungsplan festzulegen.

- *Es wird nachgefragt, warum die Stadt Münster das Gesamtprojekt nicht in Eigenregie entwickle.*

Herr Kurz erklärt, dies sei zwar grundsätzlich möglich, jedoch müssten für den Fall einer Projektierung durch die Stadt Münster auch erforderliche Kapazitäten verfügbar sein. Die genaue Entwicklungs- und Vermarktungsstrategie werde im weiteren Verfahren geklärt.

- *Es wird angeregt, in Kinderhaus zukünftig wieder mehr Einfamilienhäuser zu planen.*

Herr Kurz antwortet, aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum – insbesondere von Ein- und Zweipersonenhaushalten – würden in den siedlungsstrukturell gut eingebundenen Lagen bewusst vornehmlich Mehrfamilienhäuser geplant, da diese Wohnform sehr flächensparend sei. Die Planung von freistehenden Einfamilienhäusern habe daher in Kinderhaus keine Priorität. Indes Einfamilienhäuser in Form kompakter Strukturen, wie etwa Reihenhausbebauung, würden jedoch, sofern es sich städtebaulich anböte, auch weiterhin vorgesehen.

- *Es wird die Frage gestellt, welche zeitliche Planung für das Bauvorhaben angedacht sei.*

Herr Kurz erklärt, mit der heutigen frühzeitigen Bürgerinformation sei zunächst der erste Verfahrensschritt eingeleitet. Die Anregungen der Bürgerinnen und Bürger würden nun geprüft und das Planungskonzept daraufhin weiterentwickelt. Voraussichtlich in der zweiten Jahreshälfte 2016 würde die Planung dann für einen Monat öffentlich ausgelegt. Der Satzungsbeschluss erfolge somit etwa Ende 2016 bis Anfang 2017. Im Anschluss daran müssten Erschließungsarbeiten durchgeführt werden, Baubeginn der Hochbauten sei dann voraussichtlich 2017-2018.

### Ende der Veranstaltung

Herr Kurz bedankt sich für die Anregungen und Fragen der Bürgerinnen und Bürger und beendet die Veranstaltung gegen 19:40 Uhr.

gez.  
Herr Igelbrink  
Bezirksbürgermeister

gez.  
Herr Waldmüller  
Protokollführer