

**Niederschrift über die Öffentlichkeitsbeteiligung
nach § 3 (1) BauGB in Verb. m. §13a BauGB**

Stadtbezirk	Münster-Mitte
Anlass	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 512: Kardinal-von-Galen-Ring / Robert-Koch-Straße / Pottkamp
Zeit	27.03.07 / 18.00 Uhr
Ort	Franz-Hitze-Haus, Kardinal-von-Galen-Ring
Teilnehmer	ca. 25 Bürgerinnen und Bürger
Leitung der Bürgeranhörung	Herr Fischer-Baumeister (Bezirksvorsteher)
Vertreter der Verwaltung	Frau Philipp (Stadtplanungsamt) Frau Erdmann (Referendarin)
Vertreter des Vorhabenträgers	Herr Brackmann (Vorhabenträger) Herr Höyng (Architekturbüro Gruppe MDK, Münster) Herr Kaminski (Architekturbüro Gruppe MDK, Münster) Herr Nettels (Architekturbüro Gruppe MDK, Münster)

ABLAUF DER BÜRGERANHÖRUNG

- Begrüßung durch Herrn Fischer-Baumeister
 - Einführung zum Inhalt der Bürgeranhörung durch Frau Philipp
 - Vorstellung der Planung durch Herrn Kaminski
 - Fragen und Anregungen der Teilnehmerinnen und Teilnehmer
-

BEGRÜßUNG

Herr Fischer-Baumeister begrüßt alle Anwesenden und eröffnet die Bürgeranhörung um 18.00 Uhr.

EINFÜHRUNG ZUM INHALT DER BÜRGERANHÖRUNG

Anlass der Planung ist ein aktuelles Hochbauprojekt, das südlich des Wendehammers Robert-Koch-Straße realisiert werden soll. Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich eines bereits 1995 offengelegten Bebauungsplan-Entwurfs (Nr. 398), der seinerzeit zur städtebaulichen Entwicklung der Gesamtfläche zwischen Kardinal-von-Galen-Ring / Robert-Koch-Straße / Pottkamp / Vesaliusweg dienen sollte. Der südliche Teil der als Kerngebiet festgesetzten Fläche ist 1997 mit dem „Domicil Aaseehof“ als 1. Bauabschnitt umgesetzt worden, die Entwicklung des nördlichen Bereichs soll nun auf planungsrechtlicher Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 512 erfolgen.

Es ist vorgesehen, an den Gebäudebestand am Kardinal-von-Galen-Ring anzuschließen, zum Pottkamp und entlang Robert-Koch-Straße einen IV-geschossigen U-förmigen Gebädetrakt um einen Innenhof zu errichten und diesen durch einen Hochhausriegel mit Ausrichtung auf den Jungeblothplatz zu ergänzen. Bei gleicher städtebaulicher Konzeption war seit Mitte der 1990er Jahre ein Hotel mit einem Congress-Zentrum geplant, das jedoch nicht umgesetzt werden konnte.

Die neue Nutzung sieht eine Altenpflegeeinrichtung sowie Wohnungen für Senioren und Studenten in Ergänzung des „Domicil Aaseehof“ vor und leistet damit einen Beitrag zum Mehrgenerationenwohnen in Münster.

Während der Offenlegung des Bebauungsplan-Entwurfs Nr. 398 im Jahr 1995 wurden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung vorgebracht. Zur angestrebten weiteren Nutzung des Hubschrauber-Landeplatzes am Jungeblothplatz konnte mit dem zuständigen Dezernat für Luftverkehr / Bezirksregierung Münster geklärt werden, dass der Status als ausschließlicher Notlandeplatz bestehen bleiben kann, da es sich nicht um einen genehmigungspflichtigen Flugplatz handelt. Da das planungsrechtliche Verfahren lange zurück liegt, soll das Vorhaben mit einem neuen sogenannten vorhabenbezogenen Bebauungsplan umgesetzt werden. Der Vorhabenträger möchte das Projekt kurzfristig realisieren.

Entsprechend neuer Fassung des Baugesetzbuches wird dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß §13a in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt. Eine rechtliche Pflicht zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung besteht nach der neuen Rechtslage für die Stadt nicht. Die Stadt Münster möchte trotzdem mit dieser Veranstaltung die interessierten Bürgerinnen und Bürger frühzeitig über dieses wichtige Vorhaben informieren. Wie in der Ankündigung bereits erwähnt, entfällt die Pflicht zur Umweltprüfung bzw. zum Umweltbericht. Der Flächennutzungsplan wird in seiner Darstellung nach Rechtskraft des Bebauungsplans entsprechend berichtigt (Gemischte Baufläche statt Sondergebiet Hochschule).

VORSTELLUNG DER PLANUNG

Die Grundidee der städtebaulichen Planung ist die Betonung der alten Platzkanten des Jungeblodtplatzes durch das ca. 36 m hohe Gebäude. In den 1970er Jahren bildeten die umliegenden Gebäude die Koordinaten des Platzes, aufgrund der Verlegung des Kardinal-von-Galen-Rings wird heute der Platz räumlich zerschnitten. Durch die Stellung des Hochhauses soll der Platz städtebaulich wieder ablesbar werden.

Mit der Nutzung Altenpflegeeinrichtung und Wohnungen für Senioren und Studenten soll die Projektentwicklung fortgeführt werden. Die Studentenwohnungen schließen sich im Westen in der Höhe profilgleich an das Bestandsgebäude am Kardinal-von-Galen-Ring an, die Altenpflegeeinrichtung wird im neuen IV-geschossigen Gebäude untergebracht, die Seniorenwohnungen werden im Kopfgebäude über dem IV. Geschoss angeboten. Eine Tiefgarage unter den Gebäuden mit Zufahrt von der Robert-Koch-Straße stellt die notwendigen Stellplätze zur Verfügung.

Die alten und neuen Gebäudeteile werden mit einer Passage verbunden, weiterer Synergieeffekt ist die gemeinsame Nutzung der Infrastruktur, wie zum Beispiel des Kioskladens am Pottkamp.

FRAGEN UND ANREGUNGEN DER TEILNEHMERINNEN UND TEILNEHMER

Das „Domicil Aaseehof“ verfügt zwar über eine schöne Wohnqualität, aber über schlechte Einkaufsmöglichkeiten. Werden im Zuge der Neuplanung des nördlichen Bereichs weitere Einkaufsmöglichkeiten geschaffen?

Die Schaffung von neuen Einkaufsmöglichkeiten war in der Planung zunächst angedacht. Da aber Einkaufsmärkte eine bestimmte Größe brauchen, um wirtschaftlich tragfähig zu sein, konnten Geschäfte um Umfeld (z.B. an der Hüfferstraße) nicht dauerhaft gehalten werden. Die Umgebung ist stark durch die Universität geprägt, ein ausreichendes Nachfragepotenzial durch Wohnbevölkerung östlich Jungeblodthplatz ist nicht vorhanden. Ein großer Einkaufsmarkt könnte nicht über den Ring erschlossen werden und würde somit eine zusätzliche Verkehrsbelastung des Pottkamps für die Bewohner des „Domicil Aaseehof“ bedeuten. Da durch das Neubauprojekt selbst eine Konkurrenz zum bestehenden Kioskladen im „Domicil Aaseehof“ vermieden werden soll, wäre die Erweiterung am Standort wünschenswert.

Beeinträchtigt das Hochhaus den Hubschrauberlandeplatz der Universität?

Schon im Zuge der ersten Planung ist im Jahr 1995 bei der Luftverkehrsbehörde des Regierungspräsidenten angefragt worden, welche Probleme entstehen könnten. Nach Aussage der Luftverkehrsbehörde ist der Hubschrauberlandesplatz ausschließlich ein Notlandeplatz für die umliegenden Universitätskliniken und darf auch künftig nur zu diesem Zweck genutzt werden. Im Rahmen der aktuellen Planung ist diese Aussage erneut bestätigt worden. Es sind lediglich technische Maßnahmen wie Nachtkennzeichnung aller exponierten Gebäudeecken durch Hindernisfeuer am Hochhaus zur Orientierung der Piloten zu treffen.

Wird das Hochhaus das „Domicil Aaseehof“ verschatten?

Aufgrund der nordwestlichen Lage auf dem Baugrundstück kann keine wesentliche Verschattung durch das Hochhaus entstehen.

Ist die Umgebung des „Domicil Aaseehof“ windanfälliger durch das hohe Kopfgebäude?

Die Hauptwindrichtung ist Südwesten und Westen, d.h. der Innenhof des „Domicil Aaseehof“ ist vor Wind und zukünftig auch vor Lärm erheblich besser geschützt. Die Höhengausrichtung der neuen Gebäude ist von der klimatischen Seite her optimal.

Welche Abmessungen wird das Kopfgebäude haben?

Das Gebäude wird eine absolute Höhe von ca. 36 m haben. (Im Vergleich: ca. 42 m Höhe haben das Iduna-Hochhaus, Servatiplatz / das Stadthaus 1, Klemensstraße / das Bürogebäude Ecke Hammer Straße/Friedrich-Ebert-Straße). Die Breite des Kopfgebäudes entspricht in etwa der Breite der HNO-Klinik in der Umgebung.

Es besteht die Befürchtung, dass durch das Hochhaus der Innenhof des „Domicil Aaseehof“ klein und eng wird.

Die heutige Hofsituation ist nach Norden offen und bietet nicht die Ruhe eines typischen Innenhofes. Die neue Bebauung bildet einen Hofabschluss; damit ist der Innenhof durch Lärm und Verkehr weniger belastet und bekommt mehr Aufenthaltscharakter. Zudem soll der Innenhof aufenthaltsfreundlicher gestaltet werden. Die Höhe des geplanten Gebäudes ist in Münsters Stadtbild nicht atypisch; an mehreren Standorten (s.o.) werden 36 m und mehr erreicht. Die Gebäudehöhe ist auch an diesem exponierten Standort städtebaulich vertretbar.

Wann ist der Baubeginn geplant? Wie lange wird die Bauzeit dauern?

Der Baubeginn ist für Ende des Jahres vorgesehen, die Bauzeit wird ca. 17 Monate betragen.

Wie soll mit dem erhöhten Verkehrsaufkommen und dem Parkdruck umgegangen werden?

Jedes neue Bauvorhaben erzeugt zwar mehr Verkehr, aber die Altenpflegeeinrichtung und Wohnungen im geplanten Umfang erzeugen im Vergleich zu früheren Vorhaben (Bebauungsplan-Entwurf 398 sah 2 Parkdecks mit 470 Stellplätzen vor) nur zielgerichteten projektbedingten Verkehr. Anlieferung und Zufahrt zur Tiefgarage, in der die erforderlichen Stellplätze angeboten werden, erfolgen über die Robert-Koch-Straße.

Sind in der Berechnung der Tiefgarage auch Stellplätze für Besucher und Personal der Altenpflegeeinrichtung einbezogen?

Zurzeit sind für die Altenpflegeeinrichtung und die Seniorenwohnungen ca. 70 Stellplätze in der Tiefgarage vorgesehen; der Nachweis einschließlich Besucherstellplätze wird im Bauleitplan- und Baugenehmigungsverfahren festgelegt. Die Funktion des Wendehammers an der Robert-Koch-Straße ist von der Stadtverwaltung geprüft worden: Er kann den entstehenden Verkehr aufnehmen, es können weiterhin 9 im Wendebereich - demnächst kennzeichnende Stellplätze - genutzt werden. Eine Ablösung von privaten Stellplätzen ist zzt. nicht vorgesehen.

Der Schleichverkehr, der nach Aussage von Anliegern über den Pottkamp und die Robert-Koch-Straße derzeit besteht, kann nicht im Rahmen des Vorhabens behandelt werden. Die Verkehrsplanung der Stadt Münster wird dies aber überprüfen.

Wird es einen dritten Bauabschnitt geben?

Dieses vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren bezieht sich ausschließlich auf das vorgestellte Projekt, weitere Wohn- und Pflegeeinrichtungen sind nicht vorgesehen. Das Verfahren zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 398 wird eingestellt. Absichten zur Erweiterung der Hochschulgebäude am Vesaliusweg sind nicht bekannt.

Wird es eine Baustellenzufahrt vom Ring aus geben? Werden Vorkehrungen während der Bauphase gegen Staub etc. getroffen?

Der Durchführungsplan und die Organisation der Baustelle erfolgt in Abstimmung zwischen den Architekten und den ausführenden Baufirmen. Die Fragen zur Umsetzung der Planung und Errichtung der Gebäude werden im Zuge der späteren Baugenehmigung geklärt. Derzeit befindet sich das Vorhaben noch in der Planungsphase.

Die anwesenden Architekten sagen zu, vor dem Baubeginn eine Informationsveranstaltung für die Anwohnerinnen und Anwohner abzuhalten und u.a. über die Baustellenorganisation zu berichten. Der Vorhabenträger und das Architekturbüro sehen ein transparentes Vorgehen mit ausreichender Information für die Nachbarschaft vor.

Wer ist der Vorhabenträger?

Herr Brackmann stellt sich den Anwesenden vor und erläutert seine Vorhabenziele: Er ist privater Investor und möchte mit diesem Vorhaben Senioren und Studenten eine angenehme Wohnsituation und damit auch das Miteinander von Jung und Alt ermöglichen.

Der Betreiber der Altenpflegeeinrichtung wird das Unternehmen SENATOR mit Sitz in Lübeck sein, das insbesondere im norddeutschen Raum mehrere hochwertige Einrichtungen betreibt und vor kurzem ein Haus in Dortmund eröffnet hat.

Um eine bessere Versorgung und mehr Aufenthaltsqualität für alle Bewohnerinnen und Bewohner am Pottkamp zu schaffen, werden das Restaurant im Erdgeschoss des Bauvorhabens sowie der Küchentrakt erheblich vergrößert gegenüber der ursprünglichen Planung. Dem Vorhabenträger ist sehr an einer funktionierenden Gemeinschaft gelegen.

Was ist genau unter Mehrgenerationen-Wohnen zu verstehen?

Bei diesem Vorhaben bedeutet Mehrgenerationen-Wohnen, dass sowohl für Senioren als auch für Studenten Wohnungen angeboten werden. Es gibt aber keine gemeinsamen Wohngemeinschaften, es soll vielmehr die Nachbarschaft von mehreren Generationen gefördert werden.

Wie sieht das weitere Verfahren aus?

Der nächste rechtlich bedeutende Schritt ist die Offenlegung des Bebauungsplans voraussichtlich noch vor der Sommerpause. Hier haben die Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit, sich für die Dauer eines Monats im Stadthaus 3 den Bebauungsplan-Entwurf anzusehen und Anregungen zu geben. Diese können schriftlich oder mündlich im Stadthaus 3 eingereicht werden. Die Offenlegungsfrist wird öffentlich bekanntgegeben. Zu den eingereichten Anregungen wird die Stadt Stellung nehmen und der Politik die fortgeführte Planung zur Beratung und zum Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Satzung vorlegen.

gez.

Herr Fischer-Baumeister
Bezirksvorsteher Münster-Mitte

gez.

Frau Erdmann
Schriftführerin