

Niederschrift über eine Bürgeranhörung nach § 3 (1) BauGB

<u>Stadtbezirk:</u>	Münster-Mitte
<u>Anlass:</u>	Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 558 für den Bereich Von-Steuben-Straße / Berliner Platz / Bahnhofstraße
<u>Zeit:</u>	19.03.2013, 18 Uhr
<u>Ort:</u>	Stadthaus 2, Ludgeriplatz 4, 48151 Münster
<u>Teilnehmer:</u>	rd. 45 Bürgerinnen und Bürger, Herr Rogge, Vertreter der Deilmann Kresing GbR als Vorhaben-träger
<u>Leitung der Bürgeranhörung:</u>	Frau Gericke, 1. stellvertretende Bezirksbürgermeisterin des Stadtbezirks Münster-Mitte
<u>Vertreter der Verwaltung:</u>	Frau Philipp / Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung

Frau Gericke eröffnet die Bürgeranhörung, begrüßt die anwesenden Bürgerinnen und Bürger, erläutert Anlass und Ablauf der Veranstaltung und stellt die Beteiligten vor.

Frau Philipp erläutert, dass die Grundstückseigentümer des Eckgrundstücks „Berliner Platz 39“ beabsichtigen, ein Hochhaus auf der Fläche des ehemaligen, aus den 1960er Jahren stammenden Metropolis-Kinos zu errichten. Die Eignung des Standorts zur Errichtung eines Hochhauses wurde bereits mehrfach in den politischen Gremien diskutiert und im Grundsatz befürwortet. Dies wurde auch in Presseberichten thematisiert. Für das Baugrundstück gilt zurzeit der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 356, der das Projekt in seinem Umfang nicht zulassen würde. Vor einer Baugenehmigung des Vorhabens muss daher neues vorhabenbezogenes Planungsrecht geschaffen werden. Mit dieser Bürgeranhörung wird die Öffentlichkeit erstmals über das formale Bebauungsplanverfahren und dessen Ablauf gemäß Baugesetzbuch informiert.

Herr Rogge stellt den derzeitigen Planungsstand des Vorhabens der Deilmann Kresing GbR als Investor und Vorhabenträger vor:

Ziel der Planung ist die Realisierung eines 45 Meter hohen Gebäudes mit 15 Stockwerken als südliche Platzbegrenzung des Bahnhofsvorplatzes der Stadt Münster im Eckbereich Von-Steuben-Straße, Berliner Platz, Bahnhofstraße. Als Nutzung sind max. 156 Wohneinheiten in Form von Wohnappartements für Studenten und/oder Senioren auf 13 Stockwerken sowie eine ergänzende Gastronomieeinrichtung und kleinere Gewerbe- und Büroeinheiten im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss vorgesehen. Zur Sicherung der Nachhaltigkeit des Gebäudes am Wohnungsmarkt können ab dem 4. Obergeschoss die Appartements zu bis zu 150 m² großen Wohneinheiten zusammengelegt werden. Im Untergeschoss ist eine große, über einen separaten Aufzug anfahrbare Fahrradgarage geplant. Alle Nutzungen sind stufenlos erreichbar und auf die Belange gehandicapter Personen abgestimmt. Als energetisch optimiertes Gebäude soll das Vorhaben im KfW 55 Standard mit einer kontrollierten Be- und Entlüftung und kombinierter Wärmerückgewinnung errichtet werden. Fenster sind in der Folge nur zu Reinigungszwecken zu öffnen; damit wird auch den Belangen des Lärmschutzes gegenüber dem Verkehrslärm der umgebenden Straßen entsprochen. Aufgrund der zentralen Lage und des optimalen ÖPNV-Angebotes am Standort sollen die notwendigen Stellplätze der Gebäudenutzungen gemäß der Satzung der Stadt Münster abgelöst werden. Unabhängig davon wäre eine Anmietung von Stellplätzen durch die Bewohner grundsätzlich über die freien Kapazitäten im benachbarten öffentlichen Parkhaus gewährleistet.

Zu der vorliegenden Planung liegen Verkehrsdaten, ein Lärmgutachten sowie eine stadtstrukturelle und städtebauliche Beurteilung zu möglichen Gebäudehöhen vor. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist die Erarbeitung weiterer Fachgutachten für die Themenfelder Schattenwurf und Wind vorgesehen und sollen Untersuchungen zum Feinstaub und Artenschutz in die Bewertung eingestellt werden. Das rd. 600 m² große Plangrundstück liegt derzeit im Geltungsbereich des nichtqualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 356, der für diesen Bereich ein Kerngebiet unter Ausschluss von Vergnügungsstätten festsetzt, eine weitergehende Ausweisung nachhaltiger Wohnnutzungen wird zur Stärkung des Stadtbezirks politisch befürwortet.

Im Anschluss an die Vorstellung der Planung eröffnet Frau Gericke die Diskussion und bittet die Anwesenden, Fragen zu stellen und Meinungen zu äußern.

- Eine Bürgerin und ein Bürger verweisen auf das Erfordernis nach bezahlbarem Wohnraum im Stadtgebiet. In diesem Zusammenhang wird die Frage nach dem Mietzins der Appartements gestellt und die Befürchtung geäußert, dass für den Mieterkreis der Studenten und Senioren die Appartementmieten zu hoch sein werden.

Vor dem Hintergrund des frühen Planungsstandes können derzeit noch keine Angaben zur Miethöhe gemacht werden. Die Höhe der Miete wird voraussichtlich das Erfordernis der hochwertigen und nachhaltigen Immobilie am Standort berücksichtigen; die Bewertung als „günstiger Wohnraum“ laut Mietspiegel kann deshalb nicht in Aussicht gestellt werden. Die teilweise Errichtung von öffentlich gefördertem Wohnungsbau am Standort wurde aufgrund politischer Nachfrage bereits untersucht; im Ergebnis lassen die anzuwendenden Förderbestimmungen des Landes NRW - wie bei allen Projekten mit mehr als fünf Geschossen - eine Anwendung nicht zu..

- Ein Bürger verweist auf die Möglichkeit von Fördermitteln im Zusammenhang mit dem KfW 55 Standard.

Dies ist dem Investor bekannt, der Hinweis wird aber gern nochmals weitergeleitet.

- Mehrere Bürger betonen die Notwendigkeit, dass die Appartements im alleinigen Eigentum der Investoren verbleiben müssen, um einen Verlust der Wertigkeit des Gebäudes und Nachhaltigkeit der Nutzung durch Aufsplittung in eine Vielzahl von Einzeleigentümer auszuschließen. In diesem Zusammenhang werden verbindliche Zusagen vom Investor gefordert.

Weitergehend werden Einbußen der Wertigkeit durch eine monostrukturelle Nutzung mit der Entstehung eines sozialen Brennpunktes befürchtet und die Frage nach der Sicherung und Festsetzung der Nutzung gestellt.

Frau Philipp betont, dass das Grundstück im Eigentum der Deilmann Kresing GbR steht und das vorliegende Nutzerkonzept eine ‚Betreiberschaft‘ im Alleineigentum vorsieht. Die Immobilie soll nach wiederholter Angabe der Vorhabenträger in eigener Hand verbleiben. Eine Sicherung kann nur über den Durchführungsvertrag als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Rahmen rechtlicher Möglichkeiten erfolgen. Im Falle eines späteren Vorhabenträgerwechsels – der nur mit Zustimmung des Rates erfolgen dürfte – würden alle Rechte und Pflichten auf einen Dritten übergehen.

In der Planfassung des Bebauungsplans ist als Art der baulichen Nutzung ausschließlich das geplante Vorhabenprofil mit Gastronomie, Gewerbe-/Büronutzungen und Wohnen festgesetzt, entsprechend der geplanten Verteilung werden die Nutzungen geschossweise festgesetzt. Zusätzlich werden alle Nutzungsvorgaben – also auch zur Sicherung dauerhaften Wohnens ab 2. Obergeschoss - im Durchführungsvertrag vereinbart.

Mit dem Angebot von bis zu 156 Appartements wird der Hauptnachfrage in Münster nach Wohnungen für Single-Haushalte entsprochen, gleichzeitig ist über die Möglichkeit des Zusammenlegens der Appartements zu größeren Wohnungen eine Nachhaltigkeit des Angebotes auch bei einer veränderten Nachfragesituation sichergestellt. Weitergehende Sicherungen zur dauerhaften Vermietbarkeit - selbst bei einer Betreiberschaft z.B. durch das Studentenwerk mit maximalen Laufzeiten von 5 Jahren – sind nicht gegeben. Mit dem Angebot insbesondere für Studenten und Senioren entspricht das Nutzerprofil den Erfordernissen des Standortes und den Bedürfnissen der zukünftigen Bewohner nach kurzen Wegen zur

Altstadt/Innenstadt mit einer wohnungsnahen vitalen Infrastruktur. In Kombination mit der Hochwertigkeit des Gebäudes und des Serviceangebotes sind problematische Leerstände oder gar die Entwicklung eines sozialen Brennpunktes nicht zu erwarten, vielmehr wird über die verstärkte Ansiedlung von Wohnnutzungen eine Aufwertung des Innenstadtquartiers mit Vorteilen insbesondere auch durch eine erhöhte soziale Kontrolle erwartet.

- Eine Bürgerin bemängelt das Fehlen von offenbaren Fenstern und die alleinige Belüftung der Appartements über eine Klimaanlage.

Herr Rogge erläutert, dass die nicht offenbaren Fenster Bestandteil des energetischen und lärmtechnischen Konzeptes sind und mit Klimaanlage nicht vergleichbar sind. Als kontrollierte Be- und Entlüftung sind derartige Fensterkonstruktionen Vorgabe für die Umsetzung des Projektes im KfW 55 Standard und in jedem energetisch optimierten Gebäude bis hin zum Passivhaus mittlerweile üblicher Gebäudestandard. Komforteinbußen oder Mängel im hygienischen Luftwechsel sind damit nicht verbunden.

- Mehrere Bürger bewerten die geplante Ablöse der notwendigen Stellplätze als problematisch und befürchten einen zunehmenden Parkdruck im Gebiet. Darüber hinaus wird die benannte Anzahl von 42 notwendigen Stellplätzen auch unter dem Aspekt späterer möglicher Veränderungen im Wohnungsmix als nicht ausreichend erachtet.

Ein Bürger fragt, ob die Ablöse der Stellplätze rechtlich zulässig ist, und ob der Investor verpflichtet werden kann zusätzlich Stellplätze im Parkhaus anzumieten.

Frau Philipp erläutert, dass aufgrund der geringen Grundstücksgröße die notwendigen Stellplätze nicht auf dem Grundstück untergebracht werden können. Darüber hinaus ist das Grundstück optimal an den ÖPNV (Bus und Bahn) angebunden; ein ausreichendes Stellplatzangebot ist über die - laut Aussage des Betreibers WBI - freien Kapazitäten in den angrenzenden Parkhäusern sichergestellt. Über die geplante Bewohnerschaft mit Studenten und Senioren sind zusätzlich geringere Stellplatzbedarfe zu erwarten, über den Wegfall der Kosten einer zwingenden Stellplatzanmietung durch die Ablöse wird dem Aspekt des studentischen Wohnens zusätzlich entsprochen. Vor dem benannten Hintergrund ist eine Ablöse der notwendigen Stellplätze gerechtfertigt und sinnvoll, eine vorhabenbedingte Verschlechterung der Parkraumsituation ist nicht zu erwarten.

Die benannte Anzahl an notwendigen Stellplätzen ist aus dem Nutzungsprofil und den bauordnungsrechtlichen Bedarfen gem. den Vorgaben der Stadt Münster ermittelt, dabei richtet sich die Anzahl der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze für die Wohnnutzung nicht nach der Anzahl der Wohnungen sondern nach deren Größe, insgesamt bleibt die erforderliche Anzahl an Stellplätzen auch bei einem unterschiedlichen Wohnungsmix gleich.

Eine Ablöse von Stellplätzen ist rechtlich zulässig, das Erfordernis des realen Stellplatznachweises, in diesem Fall die Verpflichtung zur Anmietung von Stellplätzen im angrenzenden Parkhaus, liegt alleinig in der Entscheidung der politischen Gremien.

- Ein Bürger verweist auf die grundsätzlich schwierige Verkehrssituation am Standort sowohl für PKW-Verkehre als auch für Radfahrer und wirft die Frage nach einer Fußgängerzone bzw. Fußgänger und Radfahrerzone für den Bahnhofsbereich auf.

Frau Philipp erklärt, dass im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens alle verkehrlichen Aspekte in die Bewertung des Vorhabens durch die Fachämter einbezogen werden, dies beinhaltet die Frage des Fahr- und ruhenden Verkehrs, die Unterbringung der Fahrräder als auch die Frage nach möglichen verkehrlichen Gefahrenpunkten. Weitergehende Betrachtungen des gesamten Bahnhofumfeldes sind nicht Aufgabe und Gegenstand des vorliegenden Bauleitplanverfahrens, sondern werden unabhängig und fortlaufend von den zuständigen Fachämtern bearbeitet.

- Ein Bürger fragt, ob am Standort auch im Hinblick auf die im bestehenden Planungsrecht festgesetzte Kerngebietsfestsetzung Wohnen möglich ist.

Frau Philipp erläutert, dass in einem Kerngebiet Wohnen nicht allgemein, jedoch ausnahmsweise zulässig ist. Mit Blick auf den politischen Beschluss zur verstärkten Ansiedlung von Wohnnutzungen im Bereich westlich Hauptbahnhof ist die geplante Vorhabennutzung am Standort Berliner Platz zielführend. Das Erfordernis zur Sicherung des Projektes über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist lediglich aus der besonderen Gebäudehöhe von 45 m begründet.

- Ein Bürger fragt, warum nicht ein Bebauungsplan für das gesamte Bahnhofsgelände aufgestellt wird und ob mit Blick auf das Vorhaben dann nicht auch an anderer Stelle im angrenzenden Planbereich ein 45 m hohes Gebäude errichtet werden kann. Darüber hinaus wird die Frage der planungsrechtlichen Gebietsausweisung gestellt.

Frau Philipp erklärt, dass eine planungsrechtliche Sicherung des Bahnhofsgeländes über das bestehende Planungsrecht hinaus nicht erforderlich und auch nicht vorgesehen ist; die grundlegende Maßstäblichkeit und Art der Nutzung im Bahnhofsbereich ist über die gesetzlichen Maßgaben gemäß Baugesetzbuch (§ 34 BauGB) bislang hinreichend steuerbar. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan regelt projekt- und grundstücksbezogene städtebauliche Einzelaspekte, die sich aus dem konkreten Planungserfordernis am Standort ergeben und nicht über ein allgemeines Planungsrecht eines Angebotsplanes erfasst werden können. Demzufolge sind aus dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 558 auch keine Ansprüche oder Maßgaben für andere angrenzende Planbereiche abzuleiten. Etwasige Interessen an anderen Standorten wären über den jeweiligen Vorhabenbezug des konkreten Projektes einer gesonderten Bewertung im Sinne eines eigenständigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu unterziehen.

Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan muss keine Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung gemäß den Gebietsausweisungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) treffen; als zulässige Nutzung wird allein die geplante Vorhabennutzung, hier: Gastronomie, Gewerbe-/Büronutzungen und Wohnen, konkret festgesetzt.

- Ein Vertreter der Bezirksvertretung Münster-Mitte vermerkt, dass die Bezirksvertretung das Projekt grundsätzlich begrüßt und vereinzelt geäußerte Bedenken zur Entstehung eines Rotlichtmilieus mit dem vorliegenden Konzept ausgeräumt werden konnten. Er betont die Notwendigkeit zur Aufwertung des Standortes und dass das Projekt dazu einen wichtigen Beitrag leisten kann.
- Ein Bürger fragt, ob die Gutachten zum Bauvorhaben mit ausgelegt werden und ob das Lärmgutachten auch Veränderungen der Lärmsituation durch das Vorhaben selbst berücksichtigt.

Herr Rogge bestätigt, dass die Gutachten als Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens mit offengelegt werden. Im Lärmgutachten sind neben den Auswirkungen der bestehenden Belastungen auf das Vorhaben auch die vorhabenbedingten Immissionen auf das angrenzende Umfeld gutachterlich zu untersuchen.

Frau Philipp erläutert den weiteren Verfahrensablauf. Sie weist darauf hin, dass im Zuge der Offenlegung des Bebauungsplans weitergehende Anregungen vorgetragen werden können, über die der Rat im Einzelnen Beschluss fasst. In Abhängigkeit von den Ergebnissen und Stand der Gutachten soll die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans voraussichtlich im Herbst dieses Jahres erfolgen. Die genauen Termine werden im Amtsblatt bzw. auf der Internetseite der Stadt Münster (www.muenster.de/stadt/stadtplanung) veröffentlicht.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen mehr vorliegen, schließt Frau Gericke die Bürgeranhörung mit Dank an die Teilnehmer um 19:40 Uhr.

gez.

Herr Rogge
Protokollführer

gez.

Frau Gericke
1. stellv. Bezirksbürgermeisterin Stadtbezirk-Mitte