

Niederschrift

über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 586:

Zentrum Nord – Gartenstraße / Anton-Bruchhausen-Straße / Joseph-König-Straße / Albrecht-Thaer-Straße

Stadtbezirk:	Münster - Mitte
Anlass:	Städtebaulicher Wettbewerb > Bebauungsplan-Vorentwurf
Zeit:	05.09.2017, 18:00 – 19:15 Uhr
Ort:	Sparda-Bank Münster, Joseph-König-Straße 3, 48147 Münster
Teilnehmer:	ca. 30 Bürgerinnen und Bürger
Leitung der Bürgeranhörung:	Herr Fischer-Baumeister / Bezirksbürgermeister
Vertretung der Verwaltung:	Frau Philipp / Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Ver- kehrsplanung
Weitere Teilnehmer:	Herr Schmidt / Planungsbüro stadtraum Architektengruppe

Eröffnung

Herr Fischer-Baumeister eröffnet die Bürgeranhörung und begrüßt die anwesenden Bürgerinnen und Bürger sowie die Vertreter aus der Politik und der Verwaltung. Ferner informiert er über den Anlass und Ablauf der Veranstaltung und stellt mit Frau Philipp und Herrn Schmidt das weitere Podium vor.

Vorstellung der Planungen

Frau Philipp erläutert zunächst kurz den Planungskontext vom Zentrum Nord. Der Rat der Stadt Münster beschloss Anfang der 1970er Jahre die Entwicklung eines neuen Standorts für großmaßstäbliche Verwaltungs- und Dienstleistungseinrichtungen. Nach Erarbeitung eines Strukturplans wurden abschnittsweise Bebauungspläne aufgestellt und das Zentrum Nord erschlossen. Vor ca. 20 - 30 Jahren setzte eine verstärkte Nachfrage der Baugrundstücke ein; neben gewerblichen Unternehmen an der Albrecht-Thaer-Straße und dem KOM-Center fanden hier bedeutende Institutionen und Verwaltungseinrichtungen ihren Platz. Entgegen der grundsätzlich positiven baulichen Entwicklung des Stadtteils blieben die Flächen des vorliegenden Bebauungsplans, der eigentliche Kernbereich, zwischen Gartenstraße, Albrecht-Thaer-Straße, Anton-Bruchhausen-Straße und Joseph-König-Straße bis heute unbebaut.

Für den nordwestlichen Teilbereich zwischen Sparda-Bank, KOM-Center und Anton-Bruchausen-Straße lagen zwischenzeitlich Planungen zur Errichtung eines 20-geschossigen Bürogebäudes vor, dessen Umsetzung bereits über einen Bebauungsplan, mit Rechtskraft von 2007, planungsrechtlich gesichert wurde. Aufgrund veränderter Rahmenbedingungen wurde der Büroturm jedoch nicht realisiert, so dass sich der Bereich nach wie vor als unbebaute Rasenfläche darstellt. Der südöstliche Teilbereich wurde im Zusammenhang mit dem Telekom-Neubau entwickelt, die optionale Erweiterung des Unternehmens soll aber an diesem Standort nicht mehr erfolgen.

Um neue Impulse für eine städtebauliche Entwicklung mit einer Belebung des Standortes setzen zu können, wurde vor ca. 2 Jahren der Entschluss gefasst, die weitergehende Ausweisung von Büroflächen aufzugeben und den Standort vor dem Hintergrund der stetig steigenden Nachfrage nach Wohnraum zu einem attraktiven innerstädtischen Wohnquartier zu entwickeln. Basierend auf den neuen Zielsetzungen wurde in Abstimmung mit der Stadt Münster Anfang 2016 gemeinsam von den Investoren CM Immobilien, Sparda-Bank Münster und Sahle Wohnen ein städtebaulicher Wettbewerb zur Entwicklung eines „Wohnquartiers Zentrum Nord“ ausgelobt.

Als Siegerentwurf ging die Arbeit vom Planungsbüro Burhoff und Burhoff Architekten aus Münster hervor. Auf Basis der Empfehlungen des Preisgerichts, wonach das städtebauliche Konzept ohne Qualitätsverluste eine Nachverdichtung vertragen würde, erfolgte die Überarbeitung durch die Architekten. Der Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wohnen (ASSVW) der Stadt Münster hat das überarbeitete Wettbewerbsergebnis mit nunmehr ca. 514 Wohneinheiten positiv zur Kenntnis genommen und als Grundlage für die Umsetzung in das Planungsrecht bestätigt.

Frau Philipp weist darauf hin, dass bei der Umsetzung des Projektes die Vorgaben der Stadt Münster zur sozialgerechten Bodennutzung berücksichtigt werden, sodass 30 % der Netto-Wohnflächen öffentlich gefördert und weitere 30 % als förderfähig errichtet werden müssen.

Mit Blick auf die bereits bestehenden Standortvorteile ist festzuhalten, dass das Plangebiet über die vorhandenen umlaufenden Verkehrsflächen bereits vollständig an das öffentliche Straßennetz der Stadt angeschlossen ist. Darüber hinaus ist über die bestehende Bushaltestelle „Anton-Bruchausen-Straße“ und den Bahnhofpunkt „Zentrum Nord“ eine sehr gute ÖPNV-Anbindung ebenfalls bereits gegeben. Mit dem Wienburgpark im Westen befindet sich eine attraktive öffentliche Grünfläche in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. Zudem ist über das direkt angrenzende KOM-Center auch die Grundversorgung des neuen Wohnquartiers gesichert.

Abschließend erläutert Frau Philipp, dass die Umsetzung des Wettbewerbskonzepts innerhalb der zurzeit rechtskräftigen Bebauungsplan-Festsetzungen (Teilbereiche Nr. 114) nicht möglich ist, so dass eine Änderung des bestehenden Planungsrechts erforderlich ist. Die Änderung erfolgt über den neuen Bebauungsplan Nr. 586 „Zentrum Nord - Gartenstraße / Anton-Bruchausen-Straße / Joseph-König-Straße / Albrecht-Thaer-Straße“. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt, ergänzend wird zwischen der Stadt Münster und den Investoren/Bauherren ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abgeschlossen.

Nach Darstellung des allgemeinen Planungskontextes übergibt Frau Philipp an Herrn Schmidt, der das geplante Vorhaben sowie dessen planungsrechtliche Umsetzung erläutert.

Städtebauliches Konzept, Nutzungsverteilung, Erschließung, Grün- und Freiraum

Zunächst beschreibt Herr Schmidt die gegenwärtige Bestandssituation. Das Plangebiet ist umgeben von zum Teil großmaßstäblichen Verwaltungs- und Dienstleistungsgebäuden wie der Deutschen Telekom im Osten, der Ärztekammer Westfalen-Lippe und Deutschen Rentenversicherung im Süden, dem Finanzamt und der Sparda-Bank im Westen und dem KOM-Center und der Bezirksregierung im Norden. Zudem verläuft im weiter östlichen Umfeld die Bahnstrecke Münster-Rheine mit dem Bahnhofsteilpunkt „Zentrum Nord“. Das Plangebiet selbst stellt sich heute vorwiegend als brachliegende Grünfläche dar und wird durch die in Nord-Südrichtung verlaufende Anton-Bruchhausen-Straße / Albrecht-Thaer-Straße in einen nördlichen und südlichen Planbereich unterteilt.

Die städtebauliche Grundidee des Wettbewerbskonzeptes ist die Schaffung klar ablesbarer Raumkanten zur Anton-Bruchhausen-Straße / Albrecht-Thaer-Straße durch eine straßenbegleitende und weitestgehend geschlossene Randbebauung. Zur Betonung der Eingangssituationen zum neuen Wohnquartier sind im Norden und im Süden VIII-geschossige Kopfbauten geplant. Für die rückwärtigen Bereiche ist eine lockerere und niedrigere Bebauung (IV-/ V-geschossig) beabsichtigt, die über ihre Anordnung auf den Grundstücksflächen einzelne Blockinnen-/ Hofbereiche ausbildet. Neben der Errichtung der geplanten Wohngebäude ist im südwestlichen Teilbereich des nördlichen Plangebiets die Realisierung einer neuen Kindertagesstätte vorgesehen.

Mit der vom Preisgericht empfohlenen Überarbeitung des Wettbewerbskonzeptes sind keine grundsätzlichen Änderungen des städtebaulichen Entwurfs verbunden. Die angestrebte Anhebung der Wohneinheiten und die damit verbundene Nachverdichtung wurden hauptsächlich durch eine Erhöhung der Geschossigkeiten erwirkt. Darüber hinaus wurden die Kubatur des KiTa-Gebäudes und der südliche Teilbereich zur Gartenstraße überarbeitet. So stellt sich der Neubau der Kindertagesstätte nunmehr als Eckgebäude dar und bildet somit einen geschützten Innenbereich für die erforderlichen Außenspielflächen der KiTa. Gleichzeitig wird auch der Kreuzungsbereich Anton-Bruchhausen-Straße / Abzweig Finanzamt räumlich klarer gefasst. Im südlichen Plangebiet wurde die ursprünglich geplante Zeilenbebauung zu Gunsten eines winkelförmigen Gebäudes, analog dem nördlich gelegenen, geändert.

Die Höhenentwicklung im Plangebiet orientiert sich an den bestehenden Gebäudehöhen im unmittelbaren Umfeld. Die V-geschossigen straßenbegleitenden Gebäude zur Anton-Bruchhausen-Straße / Albrecht-Thaer-Straße weisen in der Regel Gebäudehöhen von rd. 16,50 m auf, die vorrangig IV-geschossigen Gebäude in den rückwärtigen Grundstücksbereichen Gebäudehöhen von rd. 13,50 m. Auch die geplanten VIII-geschossigen Kopfbauten im Norden und Süden des Quartiers nehmen mit einer Höhe von rd. 26,00 m die bestehende Gebäudehöhe der östlich angrenzenden Telekom-Verwaltung auf.

Das Nutzungskonzept sieht für das Plangebiet – mit Ausnahme der maßnahmenbedingten Kindertagesstätte - ausschließlich die Errichtung von Wohnungen im Geschosswohnungsbau vor. Auf den nördlichen Grundstücksflächen sollen rd. 282 Wohneinheiten als förderfähiger und frei finanzierter Wohnungsbau entstehen. Für den südlichen Planbereich ist die Errichtung von rd. 232 Wohneinheiten als geförderter, förderfähiger und frei finanzierter Wohnungsbau vorgesehen. Die Verteilung der unterschiedlichen Wohnungstypen ist zum heutigen Zeitpunkt noch nicht abschließend geregelt. Gemäß dem Münsteraner Modell zur sozialgerechten Bodennutzung sind jedoch von den insgesamt rd. 514 Wohneinheiten 30 % als geförderte und 30 % als förderfähige Wohnungen herzustellen. Die Sicherung der Vorgaben erfolgt über den städtebaulichen Vertrag. Die

geplante 6-gruppige Kindertagesstätte wird im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss des Eckgebäudes im südwestlichen Teilbereich des nördlichen Plangebiets untergebracht, in den darüber liegenden Geschossen werden ebenfalls Wohnungen errichtet.

Die Erschließung des Plangebiets ist über die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen der Anton-Bruchausen-Straße / Albrecht-Thaer-Straße und Gartenstraße gesichert. Auf den privaten Grundstücksflächen werden ergänzend zwei untergeordnete Erschließungsstiche errichtet. Über deren Anordnung zum nördlichen bzw. östlichen Rand des Plangebiets bleiben die Blockinnenbereiche frei vom Autoverkehr und somit alleinig den Bewohnern als Aufenthaltsflächen vorbehalten.

Der ruhende Verkehr wird hauptsächlich in Tiefgaragen sowie auf den oberirdischen Sammelstellplatzanlagen untergebracht. Die Anfahrt der Tiefgaragen und der ebenerdigen Stellplätze erfolgt über die privaten Erschließungsstiche bzw. direkt von der Anton-Bruchausen-Straße (Abzweig Finanzamt) und der Gartenstraße. Insgesamt können nach derzeitigem Planungsstand rd. 280 Stellplätze innerhalb der Tiefgaragen angeboten werden. 20 % der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze werden als oberirdische Stellplätze hergestellt, so dass zukünftig auch Besucherstellplätze im ausreichenden Maß zur Verfügung stehen. Die vorhandenen öffentlichen Stellplätze entlang der Anton-Bruchausen-Straße / Albrecht-Thaer-Straße bleiben in der heutigen Anzahl weitestgehend unverändert erhalten.

Zur Verbesserung der Querungsbedingungen in der Anton-Bruchausen-Straße für Fußgänger und Radfahrer sind nördlich und südlich vom Kurvenbereich / Abzweig Finanzamt Verkehrsinseln vorgesehen, geprüft wird die Anlage einer neuen Bedarfsampel. In der Lage der direkten Wegeachse vom/zum geplanten Kindergarten wird eine verbesserte Verkehrssicherheit besonders schutzbedürftiger Verkehrsteilnehmer erwirkt, gleichzeitig wird die Verknüpfung der beiden Plangebiete gestärkt.

Zur verkehrlichen Optimierung der ÖPNV-Haltestellen prüft die Stadt Münster derzeit die Möglichkeit zur Verlegung der nördlichen Bushaltestelle nach Süden zwischen bestehender Haltestelle in Gegenrichtung und Knotenpunkt Anton-Bruchausen-Straße / Gartenstraße.

Mit Blick auf den öffentlichen Grün- und Freiraum erläutert Herr Schmidt, dass die vorhandenen straßenbegleitenden Fuß- und Radwege entlang der öffentlichen Verkehrsflächen der Anton-Bruchausen-Straße / Albrecht-Thaer-Straße und Gartenstraße unverändert erhalten bleiben. Mit Umsetzung des Planvorhabens werden südlich der geplanten KiTa und auf der Nordseite der Gartenstraße neue zusätzliche Wegeflächen angelegt, so dass die fußläufige Anbindung der geplanten Nutzungen in diesen Bereichen erheblich verbessert wird. Ergänzend zu den öffentlichen straßenbegleitenden Fuß- und Radwegen sichert ein dichtes Netz aus zusätzlichen Wegeverbindungen sowohl die Erschließung der rückwärtig gelegenen Wohngebäude als auch die Zugänglichkeit der öffentlichen Kinderspielplätze (Spielbereiche B/C) auf den privaten Grundstücksflächen.

Parallel zur Joseph-König-Straße wird eine neue großzügige Wegeachse, die sogenannte „Promenade“, zwischen dem KOM-Center im Norden und der Anton-Bruchausen-Straße im Süden angelegt. Die Promenade wird dabei neben der Erschließungsfunktion auch als Aufenthaltsfläche für die Bewohner/innen und Besucher/innen des Wohnquartiers dienen. Der nördlich anschließende Vorplatz des KOM-Centers wird als Quartiersplatz grundlegend umgestaltet. Innerhalb der

Fläche wird auch ein weiterer Kinderspielplatz geschaffen (Spielbereich A), so dass insgesamt der Bedarf an Kinderspielflächen im Plangebiet erfüllt wird.

Planungsrechtliche Umsetzung

Herr Schmidt erläutert im Folgenden die Umsetzung der städtebaulichen Entwicklungsziele in die verbindliche Bauleitplanung des vorliegenden Bebauungsplans.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die privaten Grundstücksflächen sowie die unmittelbar angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen der Anton-Bruchausen-Straße, Albrecht-Thaer-Straße, Gartenstraße und Joseph-König-Straße.

Als Art der baulichen Nutzung ist für sämtliche Baugebiete ein Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt (nördliches Plangebiet WA 1 und WA 2, südliches WA 3 und WA 4). Innerhalb der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet ist sowohl die Errichtung der geplanten Wohnnutzungen als auch der maßnahmenbedingt erforderlichen Kindertagesstätte zulässig. Gleichzeitig bleiben über die getroffene Festsetzung auch gastronomische und/oder kleinere gewerbliche Nutzungen planungsrechtlich möglich (sofern das zu einem späteren Zeitpunkt angestrebt wird).

Das Maß der baulichen Nutzung wird für sämtliche Baugebiete mit einer Grundflächenzahl GRZ von 0,4 und einer Geschossflächenzahl GFZ von 2,0 festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über Baugrenzen definiert. Die festgesetzten Baufenster orientieren sich dabei stark am städtebaulichen Konzept und der Kubatur der geplanten Wohngebäude. Einige Baufenster sind zu Gunsten einer angemessenen Flexibilität im weiteren Planungsprozess, insbesondere mit Blick auf mögliche geringfügige Verschiebungen der Gebäudefugen, zusammengefasst. In der Regel beträgt die Tiefe der festgesetzten Baufenster rd. 14,50 m bzw. 16,50 m, wobei innerhalb der Abgrenzung ein Spielraum von ca. 0,50 m für eventuell später erforderliche Anpassungsbedarfe berücksichtigt ist. Die Höhe der geplanten Gebäude wird über die Festsetzung der zwingenden Geschossigkeit i. V. m. maximal zulässigen Gebäudehöhen geregelt. Abgeleitet aus dem städtebaulichen Konzept wird für die straßenbegleitenden Baufenster eine zwingende V-Geschossigkeit festgesetzt, die maximalen Gebäudehöhen betragen in Abhängigkeit zum gewählten Bezugspunkt rd. 17,50 m. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen variieren die zwingende Geschossigkeit von IV bis V Vollgeschossen und die maximal zulässige Gebäudehöhe (je nach Geschossigkeit) zwischen 13,50 m bis 17,90 m. Die beiden Kopfbauten sind mit einer zwingenden VIII-Geschossigkeit und einer maximalen Gebäudehöhe von 26,00 m bzw. 24,90 m festgesetzt.

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung zur Schaffung einer weitestgehend geschlossenen Straßenrandbebauung zur Anton-Bruchausen-Straße / Albrecht-Thaer-Straße und einer lockeren Bebauungsstruktur in den dahinterliegenden Bereichen ist für die straßenbegleitenden Baugebiete die geschlossene und für die rückwärtigen die offene bzw. keine Bauweise festgesetzt.

Aufgrund der geplanten Grundstückszufahrten im Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen der Anton-Bruchausen-Straße / Albrecht-Thaer-Straße und Gartenstraße sind ggf. geringfügige Anpassungsarbeiten im vorhandenen Straßenraum erforderlich. Darüber hinaus sind Umbaumaßnahmen im Zusammenhang mit der angestrebten Umgestaltung der Joseph-König-Straße sowie des Vorplatzes des KOM-Centers notwendig. Vor diesem Hintergrund werden die benannten Flächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen und entsprechend ihrer

unverändert bestehenden Bedeutung als öffentliche Verkehrsflächen, in Teilen mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg bzw. Quartiersplatz, planungsrechtlich gesichert. Um eine geordnete Anbindung des Plangrundstücks, insbesondere in Bezug auf die Verkehrssicherheit, sicherzustellen, werden Ein- und Ausfahrtsbereiche festgesetzt.

Die für das Planvorhaben erforderlichen Spielflächenbedarfe werden teilweise auf den privaten Grundstücksflächen nachgewiesen (Spielbereiche B/C). Zur Sicherung der Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit sind entsprechende Wegeverbindungen vorgesehen, die planungsrechtliche Sicherung erfolgt über die Festsetzung von Flächen mit Geh- und Radfahrrechten zu Gunsten der Öffentlichkeit. Die Zugänglichkeit der Spielfläche auf dem Quartiersplatz (Spielbereiche A) ist bereits über die Festsetzung der Platzfläche als öffentliche Verkehrsfläche (siehe oben) gewährleistet.

Die erforderliche technische Infrastruktur zur Versorgung des Plangebiets mit Strom, Telekommunikation, Wasser u. Ä. wird voraussichtlich ebenfalls teilweise auf den privaten Grundstücksflächen geführt. Um die Anfahrbarkeit der technischen Anlagen für die (städtischen) Ver- und Entsorgungsbetriebe zu sichern, werden im Bereich der geplanten privaten Erschließungsflächen auch Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Erschließungsträger / Versorger festgesetzt.

Mit Blick auf die vorhandene Dachstruktur im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets wird für die geplanten Gebäude die ausschließliche Verwendung von Flachdächern festgesetzt.

Nach Vorstellung der Planung durch Herrn Schmidt verweist Frau Philipp darauf, dass mit der heutigen Veranstaltung der erste öffentliche Beteiligungsschritt innerhalb des vorliegenden Bauleitplanverfahrens erfolgt. Im weiteren Verlauf werden auch die Fachämter der Stadt Münster sowie die Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt. Ausgehend von den eingegangenen Stellungnahmen werden sich weiterführende Informationen für die Planungen ergeben, die im weiteren Planungsprozess berücksichtigt werden. Nach Überarbeitung der Planungen werden sämtliche Unterlagen erneut offengelegt, so dass für die Öffentlichkeit sowie für die Behörden und Träger öffentlicher Belange nochmals die Möglichkeit gegeben ist, sich zu den Planungen zu äußern und ggf. Anregungen erneut vorzutragen.

Im Anschluss eröffnet Frau Philipp die Diskussion und bittet die Anwesenden um Anmerkungen und Fragen:

Fragen der Bürgerinnen und Bürger

1. Themenkomplex: Verkehr und Erschließung, Stellplätze

- Ein Bürger erkundigt sich nach der genauen Anzahl der oberirdischen Stellplätze?

Herr Schmidt und Frau Philipp erläutern, dass die abschließende Anzahl der erforderlichen Stellplätze aufgrund des noch frühen Planungsstadiums derzeit noch nicht benannt werden kann. Grundsätzlich richtet sich die Zahl nach der tatsächlichen Anzahl der Wohnungseinheiten und den geplanten Wohnungsgrößen und dem Stellplatzschlüssel der Stadt Münster. Unabhängig von der Gesamtzahl der bereitzustellenden Stellplätze wurde für das vorliegende Planvorhaben vereinbart, dass 20 % der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze oberirdisch errichtet werden müssen, so dass sowohl für die Bewohner/innen des Quartiers als auch den Besucher/innen die Möglichkeit besteht, ihre Fahrzeuge außerhalb der Tiefgaragen abzustellen.

- Ein Bürger fragt, wie die verkehrstechnische Erschließung des Vorhabens durch den ÖPNV geplant ist. Derzeit wird das Plangebiet lediglich wochentags durch die Buslinie 17 angefahren, am Wochenende verkehrt keine Buslinie. Wird es diesbezüglich Änderungen geben?

Frau Philipp weist darauf hin, dass im Rahmen des Bauleitplanverfahrens die Träger öffentlicher Belange beteiligt werden, so auch die Stadtwerke als die für den ÖPNV verantwortlichen Verkehrsbetriebe der Stadt Münster. Diese entscheiden, ob eine Anpassung des Busfahrplans erfolgen soll und in wie fern dieser erweitert wird, ggf. auch für den Wochenendzeitraum.

- Ein Bürger bittet um Auskunft, ob sich durch die beabsichtigte Umgestaltung des Vorplatzbereiches des KOM-Centers die derzeitige Anliefersituation vom KOM-Center verändert. Wird es auch nach Umsetzung des Planvorhabens noch eine LKW-Umfahrt auf der Platzfläche geben?

Frau Philipp erklärt, dass eine Verschlechterung der heutigen Anliefersituation nicht zu erwarten ist. Die funktionalen Erfordernisse der bestehenden Nutzungen im angrenzenden KOM-Center werden innerhalb der neuen Platzgestaltung berücksichtigt, so dass unabhängig von der tatsächlichen Ausgestaltung der Platzfläche die grundsätzliche Möglichkeit einer LKW-Umfahrung auch weiterhin gegeben sein dürfte. Wie die Lieferverkehre zukünftig über den Platz geführt werden, ist in Abstimmung mit den betroffenen Nutzern und Gewerbebetreibern im weiteren Planungsprozess zu prüfen.

- Eine Bürgerin fragt, ob in den vorliegenden Planungen Elektro-Zapfstellen und ob Kellerräume geplant werden?

Von Seiten der Stadt wird die Errichtung von Elektro-Zapfstellen, unabhängig vom konkreten Planvorhaben, grundsätzlich befürwortet. Die Aussage, ob beim vorliegenden Bauvorhaben E-Zapfsäulen realisiert werden, kann zu diesem noch sehr frühen Planungsstand nicht abschließend getroffen werden.

Für jede Wohnung sind Abstellräume bauordnungsrechtlich erforderlich; sie werden entweder im Untergeschoss bzw. innerhalb der Wohnung nachgewiesen.

- Eine Bürgerin regt die Einrichtung von Car-Sharing-Stellplätzen im Plangebiet an.

Frau Philipp erläutert, dass eine erste Abstimmung zum Thema Car-Sharing bereits mit den Investoren stattgefunden hat. Grundsätzlich wird die Realisierung von Car-Sharing-Stellplätzen sowohl von Seiten der Stadt als auch von den Investoren befürwortet. Weiterführende Angaben über mögliche Standorte oder die Anzahl können zum heutigen Zeitpunkt nicht getroffen werden.

2. Themenkomplex: Ergänzende Nutzungen, Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raumes

- Ein Bürger erkundigt sich nach einer möglichen Erweiterung der bestehenden Nutzungen des KOM-Centers.

Die Erweiterung vorhandener Nutzungen im KOM-Center ist nicht Gegenstand der vorliegenden Planungen, Informationen über eventuell bereits geplante oder zukünftig anstehende Veränderungen innerhalb des KOM-Centers sind derzeit nicht bekannt.

- Ein Bürger erkundigt sich nach den planbedingten Auswirkungen auf die Bestandnutzungen im umliegenden Umfeld.

Frau Philipp erklärt, dass mit Umsetzung des Planvorhabens keine Auswirkungen auf die bestehenden Nutzungen verbunden sind. Sämtliche vorhandene Gewerbe- und Dienstleistungsunternehmen sind, unabhängig von der Errichtung des neuen Wohnquartiers, bereits über rechtskräftige Bebauungspläne und bestehende Betriebsgenehmigungen gesichert. Eine planbedingte Veränderung der bestehenden Nutzungsstruktur ist somit nicht gegeben.

Mit Blick auf die zukünftige Verkehrssituation betont Frau Philipp, dass nach derzeitigem Planungsrecht ein bis zu 20-geschossiges Bürohochhaus im nordwestlichen Quartier und erhebliche Erweiterungspotenziale für Büroflächen im südöstlichen Quartier möglich seien und damit auch ein deutlich höheres Verkehrsaufkommen (im Gegensatz zum geplanten Bauvorhaben) verbunden wäre.

- Eine Bürgerin fragt, ob es im Plangebiet einen Kiez-Treffpunkt, einen Kiosk oder Ähnliches geben wird?

Frau Philipp verweist zunächst darauf, dass das Plangebiet mit dem Wienburg-Park im Westen, dem Bahnhaltepunkt im Nordosten und den zentralen Bushaltestellen bereits über eine sehr gute Infrastruktur verfügt. Mit dem direkt nördlich angrenzenden KOM-Center sind darüber hinaus auch die Bedarfe der Grundversorgung abgedeckt. Mit Umsetzung des Planvorhabens werden rd. 514 Wohneinheiten realisiert und somit auch zusätzliche Bedarfe ausgelöst. Vor dem Hintergrund der Zielsetzung, ein innenstadtnahes und verdichtetes Wohnquartiers zu schaffen, sind die Bedarfe der unterschiedlichen Nutzergruppen, auch unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Flächen, eng aufeinander abzustimmen. So werden innerhalb der privaten Innenhöfe neben den allgemein nutzbaren Aufenthaltsflächen auch ein Teil der erforderlichen Kinderspielflächen errichtet.

Herr Schmidt ergänzt, dass der Vorplatz südlich des KOM-Centers im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben grundlegend überarbeitet wird. Die bisher eher sporadisch angelegte Grünfläche wird zum Quartiersplatz umgestaltet, der in Kombination mit dem hier geplanten Spielplatz die Aufenthaltsqualitäten in diesem Bereich enorm erhöhen wird. Somit wird zukünftig eine öffentliche und attraktive Platzfläche angeboten, die für alle Bewohner/innen des Gebiets als Treffpunkt genutzt werden kann. Darüber hinaus sind auch im Bereich der neuen Wegeachse zwischen Platz und Anton-Bruchhausen-Straße (Promenade) weitere Aufenthaltsbereiche vorgesehen.

3. Themenkomplex: Hochbau, Architektur

- Ein Bürger fragt, ob für die geplanten (viergeschossigen) Gebäude auch Aufzüge vorgesehen sind?

Frau Philipp verweist darauf, dass Aufzüge vorgeschrieben sind und damit auch für die geplanten Wohngebäude berücksichtigt werden müssen.

- Ein Bürger erkundigt sich, ob es bereits konkrete Vorstellungen zur Gestaltung der Gebäude gibt (z. B. Klinker- oder Putzfassaden).

Frau Philipp erläutert, dass Aussagen zur Architektur und zum späteren Erscheinungsbild der Gebäude zum derzeitigen Planungsstand nicht differenziert getroffen werden können. Grundsätzlich soll als Fassadenmaterial überwiegend Klinker Verwendung finden, zur Betonung oder Akzentuierung besondere Fassadenelemente können anteilig auch andere Materialien verwendet werden.

4. Themenkomplex: Liegenschaftliche Belange, Vermarktung

- Mehrere Bürger fragen, ob die Stadt Münster Eigentümerin der Grundstücke ist bzw. ob die Wohn+Stadtbau Rechte am Projekt hat?

Frau Philipp erklärt (mit Zustimmung der Investoren), dass ausschließlich die Firmen Sahle Wohnen aus Greven und CM Immobilien Entwicklung aus Münster Eigentümer der Grundstücksflächen sind. Beide sind als Bauträger bzw. Bestandshalter bekannt und haben bereits mehrere Projekte in Münster realisiert.

- Eine Bürgerin kritisiert, dass beim vorliegenden Bauvorhaben der Wohnungsverein Münster von 1893 nicht als Partner miteinbezogen/berücksichtigt wurde. Es sollten mehr Wohnungen mit Mietpreise von ca. 4,50 € erzielt werden.

Frau Philipp weist darauf hin, dass die Stadt Münster nicht Eigentümerin der Grundstücke ist und somit auch keine Entscheidungshoheit darüber hat, durch wen das Planvorhaben entwickelt bzw. realisiert wird. Mit den vom Rat der Stadt Münster beschlossenen Vorgaben zur „sozialgerechten Bodennutzung“ hat die Stadt Münster allerdings ein sehr gutes Instrument, die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum auch auf privaten Bauvorhaben durchzusetzen. Die entsprechenden Vorgaben finden entsprechend der Förderrichtlinien NRW auch beim vorliegenden Projekt Anwendung, so dass im Plangebiet bezahlbare Wohnungen errichtet werden müssen.

Mit Blick auf die Größenordnung des Bauvorhabens betont Frau Philipp ergänzend, dass durch dieses Projekt ausgelöste maßnahmebedingte Kosten auch durch die Investoren finanziert werden müssen. Neben der Errichtung der geplanten Wohngebäude entstehen u.a. zusätzliche Kosten für die Errichtung der 6-gruppigen Kindertagesstätte, die erforderlichen Spielplatzflächen und die Anlage von Außen- und Freianlagen. Die Umsetzung der benannten Maßnahmen wird über die Bebauungsplan-Festsetzungen hinaus in einem Städtebaulichen Vertrag gesichert.

- Eine Bürgerin erkundigt sich nach den geplanten Mietpreisen.

Frau Philipp erläutert, dass die Festlegung der Miethöhen nicht auf der Ebene des Bebauungsplans, sondern im Rahmen der späteren Vermarktung geregelt wird – mit Ausnahme der Wohnraumanteile laut Sozialgerechter Bodennutzung Stadt Münster. Danach müssen 30 % der Netto-Wohnflächen als öffentlich geförderte Wohnungen errichtet werden. Die Miethöhen richten sich nach den aktuellen Förderrichtlinien NRW (70 % Einkommensgruppe A = 6,25 € und 30 % Einkommensgruppe B = 7,15 € Kaltmiete).

- Eine Bürgerin fragt, an wen sie sich wenden muss, um sich für eine Wohnung registrieren zu lassen?

Die Vermietung der zukünftigen Wohnungen erfolgt durch die Investoren Sahle und CM.

5. Themenkomplex: Bauablauf, Zeitplan der Realisierung

- Ein Bürger fragt, wann der Baubeginn geplant ist?

Frau Philipp erklärt, dass ein möglicher Baubeginn mit Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplans erfolgen kann (Satzungsbeschluss durch den Rat). Grundsätzlich ist festzuhalten, dass alle Beteiligten eine zeitnahe Umsetzung des Projektes anstreben. Allerdings sind die formalen Verfahrensschritte der Bauleitplanung und die sich daraus ergebenden zeitlichen Abhängigkeiten zu beachten bzw. zu berücksichtigen. So werden nach der heutigen ersten Öffentlichkeitsbeteiligung im nächsten Verfahrensschritt die Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt. Nach Einarbeitung der Ergebnisse in die Planunterlagen erfolgt für die Dauer eines Monats die Offenlegung des Bebauungsplan-Entwurfs, bei der sowohl die Öffentlichkeit als auch die Behörden und Träger öffentlicher Belange erneut beteiligt werden.

Für das vorliegende Planverfahren wird eine Offenlage im 1. Quartal 2018 angestrebt. Der weitere zeitliche Ablauf des Verfahrens ist abhängig von den Anregungen, die während der frühzeitigen Beteiligungsverfahren und der Offenlage erfolgen und den damit erforderlichen Abstimmungsbedarfen. Vor dem Hintergrund, dass beim vorliegenden Bauvorhaben wenige Nachbarn unmittelbar betroffen sind und unter der Voraussetzung, dass keine unvorhersehbare schwerwiegenden Umstände das Verfahren und die anschließende Umsetzung des Bauvorhabens beeinträchtigen, wird zzt. ein Baubeginn im Herbst 2018 als realistisch eingestuft.

- Ein Bürger erkundigt sich, ob die Umsetzung des Planvorhabens in verschiedenen Bauabschnitten erfolgen wird?

Frau Philipp verweist auf den noch frühen Planungsstand. Aussagen darüber, ob bzw. wie viele Bauabschnitte es geben wird, können zum jetzigen Zeitpunkt nicht gegeben werden. Sämtliche Themen der Bauleitplanung werden im weiteren Planungsprozess abgestimmt. Grundsätzlich kann jedoch festgehalten werden, dass sowohl die Investoren als auch die Stadt Münster eine schnelle Realisierung des Projektes anstreben.

- Ein Bürger fragt, ob es eine Regelung zu Zufahrten während der Bauphase geben wird?

Die Verwaltung erklärt, dass in Abstimmung mit dem Ordnungsamt der Stadt Münster (als verantwortliches Fachamt) entsprechende Regelungen zur Gewährleistung einer sicheren und funktionsfähigen Erschließung getroffen werden. Auch während der Durchführung der Maßnahme soll die verkehrliche Anbindung der bestehenden Nutzungen im angrenzenden Umfeld sowohl für den MIV als auch für den ÖPNV – bei möglichst geringfügigen Einschränkungen – weiterhin gesichert sein. Weitergehend wird darauf verwiesen, dass bei Durchführung eines Projektes in dieser Größenordnung die Vorlage eines Bauleitplankonzeptes erforderlich ist. Darüber hinaus werden auf dem späteren Bauschild die wesentlichen Ansprechpartner benannt, an die sich im Falle etwaiger Störwirkungen aus dem Baubetrieb gewendet werden kann.

6. Allgemeine Fragen zum Bebauungsplan und zum Bauleitplanverfahren

- Ein Bürger fragt, was unter dem Begriff „Städtebaulicher Vertrag“ zu verstehen ist.

Frau Philipp erläutert, dass es sich um einen Vertrag zwischen der Stadt Münster und den Investoren handelt, in dem Vorgaben und Regelungen getroffen werden, die über die Festsetzungsinhalte des Bebauungsplans hinausgehen. Wesentliche Aspekte sind u. a. die Übernahme / Verteilung entstehender Kosten - beim vorliegenden Bauvorhaben z. B. die Errichtung der Kindertagesstätte, die Kosten zur Herstellung und Unterhaltung der Kita-Spielflächen etc. Ein weiterer Punkt ist die Festlegung der architektonisch gestalterischen Qualitäten, z. B. der Fassadenmaterialien und der Gestaltung der Freiflächen. Der Städtebauliche wird parallel zum Bebauungsplan entwickelt und muss spätestens zum Satzungsbeschluss abgestimmt und unterschrieben vorliegen.

- Eine Bürgerin fragt, welche Art von Baugebieten geplant ist?

Sämtliche Baugebiete werden als Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt, die Ausweisung eines Urbanen Gebiets ist nicht vorgesehen. Mit Blick auf die gegenwärtige bzw. zukünftig zu erwartende Lärmsituation im Plangebiet wird darauf verwiesen, dass zur Untersuchung der Verträglichkeit der geplanten Wohnnutzungen gegenüber Verkehrs- und Gewerbelärm ein entsprechendes Immissionsgutachten erarbeitet wird. Eine erste Voruntersuchung mit positivem Ergebnis wurde bereits durchgeführt.

- Eine Bürgerin erkundigt sich über die Möglichkeiten, Anregungen zum Planvorhaben vorzutragen.

Frau Philipp erläutert, dass sämtliche Anregungen und Fragen aus der heutigen Bürgerbeteiligung protokollarisch festgehalten werden. Darüber hinaus können im weiteren Verfahrensverlauf, insbesondere zur Offenlegung, weitere Anregungen an das Stadtplanungsamt gerichtet werden.

Abschließend verweist die Verwaltung darauf, dass die zur Bürgeranhörung bereit gestellten Unterlagen auf der Internetseite www.muenster.de/stadt/stadtplanung eingesehen werden können.

Ende der Veranstaltung

Herr Fischer-Baumeister bedankt sich bei den Vertretern der Verwaltung und des Planungsbüros für die Vorstellung der Planung sowie für die Anmerkungen und Fragen der Bürgerinnen und Bürger und beendet, nachdem es keine weiteren Fragen oder Anregungen gibt, gegen 19:15 Uhr die Veranstaltung.

gez.

Herr Fischer Baumeister
Bezirksbürgermeister

gez.

Herr Schmidt
Planungsbüro Stadtraum