

## Niederschrift

### über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 409 (student. Wohnquartier Johann-Krane-Weg)

Anlage 4 zur Vorlage Nr. V/0477/2019

Stadtbezirk:	Münster - West
Anlass:	Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 409, (2. Änderung)
Zeit:	9.4.2019, Beginn 19:30 Uhr
Ort:	Pavillon auf dem UKM-Parkplatz, Domagkstraße
Teilnehmer:	ca. 15 Bürgerinnen und Bürger
Leitung der Bürgeranhörung:	Bezirksbürgermeister Herr Brinktrine
Weitere Teilnehmer:	Herr Klagge, TenBrinke Frau Bonnekessel, Planungsbüro Wolters Partner
Vertretung der Verwaltung:	Herr Kurz, Herr Blick-Weber, Stadtplanungsamt

### Eröffnung

Bezirksbürgermeister Brinktrine begrüßt die etwa 15 erschienenen Bürgerinnen und Bürger. Er weist darauf hin, dass die Deckung des Wohnraumbedarfs in nahezu allen Ratssitzungen dringlich beraten wird. Die Veranstaltung soll einerseits Informationsangebot sein, zugleich aber auch als Möglichkeit dienen, Anregungen zur Planung abzugeben.

### Vorstellung der Planungen

Hr. Kurz weist auf den bereits vor fünf Jahren erfolgten Aufstellungsbeschluss hin. Die Eissportnutzung der Halle ist längst aufgegeben, zwischendurch sind dort Kulturprojekte durchgeführt worden. Nachdem grundlegende Fragen geklärt worden sind, kann das Verfahren nun fortgeführt werden. Der Standort ist geprägt durch seine Lage an der Hauptachse Steinfurter Straße, dem Leonardo-Campus und dem Technologiepark. Daher stellt studentisches Wohnen einen guten Grundbaustein für die künftigen Nutzungen dar. Die insgesamt geplanten 350 Wohneinheiten können zur Belebung der umgebenden großmaßstäblichen Bebauung beitragen.

Der Bebauungsplan setzt in seiner bisherigen Fassung Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Sport, Büros und Gastronomie fest. Das neue Konzept ist auf der Grundlage eines Wettbewerbs erstellt worden. Der Gewinnerentwurf sieht vier gleichartige fünf- bzw. sechsgeschossige Blockbebauungen mit Innenhöfen vor. Die Bebauung des BurgerKing-Grundstücks ist dabei perspektivisch mit aufgezeigt worden, jedoch nicht Inhalt des aktuellen Änderungsverfahrens, so dass die Projektentwicklung momentan auf drei dieser Gebäude beschränkt ist.

Herr Klagge vom Investor TenBrinke geht näher auf sie als Studentenwohnheim, Apartmenthaus I und II ein: im Erdgeschoss seien neben Studentenwohnungen bspw. auch Multifunktionsräume (bspw. für Universität / FH), Büros und Co-Working-Plätze vorgesehen. In den Obergeschossen würden Studentenwohnungen und kleine Apartments angeordnet. Etwa 20 ebenerdige Stellplätze seien zur Steinfurter Straße hin orientiert, weitere 110 Stellplätze würden in einer Tiefgarage untergebracht, wo auch Abstellgelegenheiten für Fahrräder angeboten würden.

Herr Kurz zeigt die Umsetzung dieses Konzepts im Bebauungsplanvorentwurf auf und weist darauf hin, dass der Investor die Bestimmungen der Sozialen Bodennutzung Münsters (SoBoMü) einhalten muss.

Bezirksbürgermeister Brinktrine erteilt den fragenden Bürgerinnen und Bürgern das Wort:

Ein Bürger hält die Anwendung eines reduzierten Stellplatzschlüssels für das Wohnheim zwar für nachvollziehbar, bezweifelt aber, dass dies für Apartments ebenfalls sinnvoll sei. Herr Klagge entgegnet, dass TenBrinke verpflichtet sei, 30% geförderten und 30% förderfähigen Wohnungsbau umzusetzen, so dass vergleichsweise kleine Wohnungen entstehen würden und nicht von einem hohen Pkw-Besatz auszugehen sei. Es liege im Eigeninteresse TenBrinkes, ausreichend Stellplätze anzubieten, da ein Stellplatzmangel ein Vermarktungshindernis darstelle. Ohnehin müsse im Baugenehmigungsverfahren ein Stellplatznachweis gemäß den gesetzlichen Vorgaben erfolgen.

Ein Bürger hinterfragt, warum in einigen Planzeichnungen auf dem BurgerKing-Grundstück bereits ein weiteres Gebäude eingetragen sei und ob das TenBrinke-Grundstück eingezäunt werde. Herr Klagge entgegnet, dass die aufgezeigte Komplettierung eine planerische Zielvorstellung sei, für die aber keine eigene Verfügbarkeit vorliege. TenBrinke werde sein Grundstück nicht einzäunen, die Stellplatzanlagen würden allerdings voneinander getrennt, um Fremdarker-Konflikte zu vermeiden. Herr Kurz ergänzt, dass nur das Projekt Leoland geplant wird. Es wird jedoch darauf geachtet, dass die potentielle spätere Umnutzung des BurgerKing eine harmonische Gesamtentwicklung ergibt.

Ein Bürger erkundigt sich, ob die Tiefgaragen-Stellplätze in den Mieten enthalten seien und ob verhindert werden solle, dass Stellplätze an Dritte weitervermietet werden. Hr. Klagge entgegnet, dass laut Förderbestimmungen Stellplätze nicht mit in die Miete einbezogen werden dürften. Vorrangig würde TenBrinke die Stellplätze seinen Mietern anbieten, blieben welche ungenutzt, so stelle man sie auch Dritten zur Verfügung. Der Bürger weist darauf hin, dass das in Nachbarschaft entstehende Hotel mit 50 Zimmern mit seiner guten Pkw-Erreichbarkeit werbe, allerdings nur 30 Stellplätze anbieten werde. Somit sei ein Parkplatzchaos vorprogrammiert.

Ein Bürger möchte wissen, wie hoch die Mieten der Studentenwohnungen voraussichtlich sein werden. Herr Klagge verweist auf die landesweit vorgegebenen Preisbindungen, die im Internet abrufbar seien.

Ein Bürger bezieht sich auf das Maß der Versiegelung. Herr Klagge benennt die GRZ von 0,8 als Obergrenze, der Rest werde unversiegelt hergestellt. Ob Gründächer entstünden, sei noch

mit den Fachplanern abzustimmen, mit dem Tiefbauamt seien Absprachen zu Hochwasserschutz erfolgt. Momentan habe das Grundstück eine nahezu vollständige Versiegelung.

Eine Bürgerin möchte wissen, ob man für die im Gebäude angedachten Multifunktionsräume nicht mehr Stellplätze einplanen müsse, wenn diese für Veranstaltungen genutzt würden. Herr Klagge bejaht, dass dieses dann im Bauantrag entsprechend nachzuweisen sei.

Ein Bürger erkundigt sich, ob die Tiefgarage ein- oder zweigeschossig sein werde. TenBrinke plant diese eingeschossig.

Ein Bürger hinterfragt, wie die durchgängigen Erdgeschosszonen belichtet werden sollen. Herr Klagge zeigt auf, dass diese durch Lichtkuppeln erhellt würden.

Eine Bürgerin bezweifelt, wie die ordentliche äußere Erscheinung gewährleistet werden solle. Immerhin befände man sich im Kontext zu den denkmalgeschützten Kasernengebäuden. Erfahrungsgemäß seien insbesondere die Balkone von Studentenwohnheimen oftmals wenig ansprechend. Hr. Klagge weist darauf hin, dass die Gebäude zwar z.T. bodentiefe Fenster, aber keine Balkone erhielten.

Ein Bürger weist auf die schwierige Geruchssituation sowie auf die Vermüllung durch die angrenzende BurgerKing-Gastronomie hin. Seitens TenBrinke seien hierzu Regelungen mit BurgerKing vorgesehen, gegen die Verunreinigung der Außenanlagen werde ein Hausmeister-Service arbeiten. Dies werde alleine schon im Sinne der Vermarktbarkeit für die gewerblichen Erdgeschossmieter geschehen.

### **Ende der Veranstaltung**

Herr Brinktrine bedankt sich bei den Bürgerinnen und Bürgern für die interessierte und sachliche Diskussion. Da keine weiteren Fragen mehr vorliegen beendet er die Veranstaltung gegen 20:25 Uhr.

gez.  
Herr Brinktrine  
Bezirksbürgermeister

gez.  
Herr Blick-Veber  
Protokollführer