

Niederschrift

über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 134 – Teilabschnitt II: Coerde – Kieseckampweg

Anlage 5 zur Vorlage Nr. V/0790/2024

Stadtbezirk:	Münster - Nord
Anlass:	Vorstellung der städtebaulichen Planung zur geplanten Neubebauung des Druckerei-Grundstücks
Zeit:	01.06.2023, 18:30 – 19:30 Uhr
Ort:	Ehem. Druckereigebäude Burlage, Kieseckampweg 2
Teilnehmer:	ca. 30 Bürgerinnen und Bürger
Leitung der Bürgeranhörung:	Stellv. Bezirksbürgermeister Herr Weßeling
Vertretung der Verwaltung:	Herr Beck, Stadtplanungsamt Herr Völlmecke, Stadtplanungsamt
Vorhabenträgerin:	Herr Bennomar Herr Burlage Herr Fabry
Vertreter des Planungsbüros:	Herr Mackenschins-Dierkes (Stadtraum Architekten)

Anlass

Mit der geplanten Neubebauung auf dem Grundstück des mittlerweile leerstehenden Druckereigebäudes soll das sich bereits im Bau befindliche Wohnquartier am Kieseckampweg städtebaulich abgerundet werden. Es ist eine vier- bis fünfgeschossige Wohnbebauung mit gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss und einem grünen, zum Kieseckampweg geöffneten Innenhof vorgesehen. Für die Umsetzung des Vorhabens ist die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 134 – Teilabschnitt II „Coerde-Kieseckampweg“ erforderlich, der für diesen Bereich derzeit ein Gewerbegebiet festsetzt.

Eröffnung

Herr Weßeling begrüßt die Bürgerinnen und Bürger und stellt die anwesenden Vertreter der Verwaltung, der Vorhabenträgerin und des Planungsbüros vor. Ferner informiert er über den geplanten Ablauf der Veranstaltung.

Planungsgenese

Herr Burlage geht auf die Entstehungsgeschichte des Projektes ein. Die Entscheidung, die Produktion der Druckerei Burlage nach Hilstrup zu verlagern, ist vor etwa 3 Jahren gefallen. Der Abschied vom Stadtteil Coerde ist dem Unternehmen nicht leichtgefallen, da es in Coerde tief verwurzelt ist. Der Umzug nach Hilstrup wird jedoch als richtige Entscheidung für den Betrieb gewertet. Für die Realisierung des Vorhabens auf dem ehemaligen Druckerei-Grundstück ist die Burlage und Fabry Projektentwicklungsgesellschaft mbH gegründet worden, die als Bauherrin und künftige Vermieterin fungiert. Für das Projekt wurde mit der GenoReal GmbH Co. KG einer Tochter des PSD-Bank, ein leistungsfähiger Partner gefunden. Die Partner bilden gemeinsam die „Projekt Münster Kieseckampweg 2 GmbH Co. KG“, die als Vorhabenträgerin des Projektes auftritt.

Planungsinhalte

Herr Fabry stellt den architektonischen Entwurf vor. Es sind vier- bis fünfgeschossige Gebäude mit insgesamt 29 Wohneinheiten in den Obergeschossen sowie vier Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss vorgesehen. Der Wohnungsmix besteht in etwa hälftig aus 2-Zimmer-Wohnungen und 3- bis 4-Zimmer-Wohnungen. Es gilt die Sozialgerechte Bodennutzung der Stadt Münster (SoBoMü), sodass von den geplanten Wohnungen 30% gefördert und 30% förderfähig sein werden. Die erforderlichen privaten Stellplätze werden in einer Tiefgarage, die direkt an die Tiefgarage des Projekts der Firma Holz anschließt und über diese erschlossen wird, untergebracht. Es wird somit keine zusätzliche Tiefgaragenzufahrt geben, was sich flächensparend auswirkt und auch in verkehrlicher Hinsicht vorteilhaft ist. Insgesamt sollen 88 Fahrradstellplätze zur Verfügung gestellt werden, die sowohl oberirdisch vor den Hauseingängen als auch in separaten Fahrradräumen im Erdgeschoss angeordnet werden. Rund ein Drittel des Grundstücks werden als Grünfläche angelegt. Trotz der darunterliegenden Tiefgarage entsteht eine attraktive Grünfläche, die den Bewohnerinnen und Bewohnern als Aufenthalts- und Begegnungsort dienen wird. Die Fassaden sollen mit rotbraunen Klinker verblendet werden.

Ablauf des Planverfahrens

Für die Erarbeitung des Bebauungsplans hat die Vorhabenträgerin das Büro Stadtraum Architekten aus Düsseldorf beauftragt. Herr Mackenschins-Dierkes und Herr Beck geben einen Überblick über die notwendigen Planungsschritte.

Nach der ersten Abstimmung der Planung zwischen Verwaltung und Vorhabenträgerin erfolgt heute die Bürgeranhörung als Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB). In dieser werden die Planungsziele und Planinhalte vorgestellt. Es besteht seitens der Öffentlichkeit jederzeit die Möglichkeit, Fragen und Anregungen vorzubringen.

In Rahmen des Planverfahrens für das Wohnprojekt der Firma Holz sind bereits viele Untersuchungen erfolgt. Beispielsweise sind die Verkehrsbeziehungen untersucht worden und der erforderliche Umbau des Knotenpunkts Holtmannsweg / Königsberger Straße / Coerde / Kiesekampweg wird bereits vorbereitet. Für das nun anstehende Planverfahren wird voraussichtlich ein Lärmgutachten notwendig. Die vorliegenden und zusätzlichen Erkenntnisse sowie die Anregungen seitens der Öffentlichkeit, der Ämter der Stadtverwaltung sowie der Träger der öffentlichen Belange fließen in die Planung ein. Die Erstellung des Bebauungsplanentwurfs mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung erfolgt in Zusammenarbeit mit der Verwaltung und der Vorhabenträgerin.

Im nächsten Schritt der Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt die Offenlage, in der der Bebauungsplanentwurf einen Monat öffentlich einsehbar ist und ebenfalls Anregungen eingebracht werden können. Nach Abwägung aller eingebrachten Stellungnahmen und den Ergebnissen der erforderlichen Gutachten folgt der Satzungsbeschluss seitens des Rates und nach Veröffentlichung im Amtsblatt die Rechtskraft des Bebauungsplanes.

Große Hindernisse im Laufe des Planverfahrens werden aktuell vonseiten des Planungsbüros nicht gesehen.

Ergänzend informiert Herr Beck über den Sachstand des Bauprozesses zum nördlich angrenzenden Wohnquartier auf dem Grundstücksgelände der Firma Holz. Der noch notwendige Abriss des zuletzt verbliebenden Gebäudes ist zusammen mit dem Gebäude der ehem. Druckerei Burlage im Herbst 2023 vorgesehen. Der Abriss hat sich aus statischen Gründen verzögert. Die viergruppige Kindertagesstätte auf dem Gelände der Firma Holz soll im Spätsommer 2024 übergeben werden und der letzte Bauabschnitt – Bauteil F – wird voraussichtlich im Herbst 2025 bezugsfertig sein.

Fragen und Anregungen der anwesenden Bürgerinnen und Bürger

Sind Parkplätze für Carsharing-Anbieter vorgesehen?

- Herr Fabry führt aus, dass ursprünglich ein gemeinsamer Carsharing-Pool mit dem benachbarten Vorhaben der Firma Holz angedacht war. Dies erwies sich bei näherer Betrachtung jedoch als unwirtschaftlich. Auch von einem alleinigen Betrieb seitens der Vorhabenträgerin wurde Abstand genommen, weil hierfür nicht genügend Flächen zur Verfügung stehen.

Herr Weßeling ergänzt, dass es unabhängig davon für jede Bürgerin und jeden Bürger allgemein möglich ist, Carsharing-Stellplätze über einen Antrag gem. § 24 der Gemeindeordnung (GO) anzuregen.

Wann soll das Bebauungsplanverfahren abgeschlossen sein?

- Die Dauer eines Bebauungsplanverfahrens hängt von einer Vielzahl von Faktoren ab. Aktuell sind keine Hemmnisse ersichtlich, sodass in diesem Fall eine Rechtskraft in ein- bis zwei Jahren für realistisch gehalten wird. Herr Beck weist einschränkend darauf hin, dass in einem Verfahren zuvor unvorhersehbare Fragestellungen auftreten können, deren Befassung manchmal zu Verzögerungen führen kann.

Nach welchen Baustandards werden die Gebäude errichtet?

- Es ist gem. städtischer Vorgabe vorgesehen, die Gebäude nach dem Standard KfW 40 zu errichten.

Wo werden die Abfälle untergebracht?

- Die anfallenden Abfälle werden in einem abschließbaren Raum im Erdgeschoss untergebracht. Herr Fabry merkt ergänzend an, dass ein Unterflurcontainer aufgrund der geplanten Tiefgarage nicht möglich sei.

Welche gewerblichen Nutzungen sind im Erdgeschoss vorgesehen?

- Noch ist offen, welche gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss einziehen. Es stehen je Gewerbeeinheit ca. 70-80 qm Nutzfläche zur Verfügung.

Wo werden die Fahrradabstellanlagen entstehen?

- Herr Fabry führt aus, dass ein Teil der Abstellanlagen, davon auch solche für Lastenfahräder und Elektrofahrräder, in gesonderten Räumen im Erdgeschoss untergebracht werden. Weitere Abstellmöglichkeiten werden im Innenhof in der Nähe der Hauseingänge geschaffen. In der Tiefgarage sind keine Fahrradabstellanlagen vorgesehen.

Welche Heizungsart ist geplant?

- Herr Mackenschins-Dierkes verweist auf den geplanten Anschluss des angrenzenden entstehenden Wohnquartiers der Firma Holz an das Fernwärmenetz. Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, diese Energieform auch für Projekt auf dem ehemaligen Druckereigrundstück vorzusehen.

Wie groß werden die Wohnungen sein?

- Herr Fabry führt aus, dass die Grundrisse für die unterschiedlichen Wohnungsgrößen noch nicht final abgestimmt wurden. Es wird ein Wohnungsmix, bestehend aus 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen geben. Die größte 4-Zimmer-Wohnung wird vrsl. 100 qm groß sein.

Werden die Wohnungen mit Balkons ausgestattet?

- Die Vorhabenträgerin plant, alle Wohnungen mit Loggien auszustatten.

Wie erfolgt die Entwässerung des Grundstücks? Werden die Dächer begrünt?

- Herr Burlage erläutert, dass das Grundstück heute fast vollständig versiegelt ist. Das anfallende Oberflächenwasser soll wie bisher in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet werden. Herr Mackenschins-Dierkes ergänzt, dass auf allen Dachflächen eine extensive Begrünung vorgesehen ist. Durch die Dachbegrünung kann die Einleitungsmenge in die öffentliche Kanalisation deutlich reduziert werden.

Verhindert die Dachbegrünung die Installation von Photovoltaik-Anlagen auf dem Dach?

- Herr Beck führt aus, dass sich Photovoltaik-Anlagen gut mit Gründächern kombinieren lassen. Die Kombination wirkt sich insgesamt vorteilhaft aus, da die Bepflanzung eine gewisse Kühlwirkung auf die Module ausübt, wodurch diese bei hohen Temperaturen effizienter betrieben werden können.

Sind Photovoltaik-Anlagen ausschließlich auf den Dächern vorgesehen?

- Herr Fabry erläutert, dass Photovoltaik-Anlagen ausschließlich im Bereich der Dachflächen vorgesehen sind.

Ist für die Wohnanlage ein Hausmeisterdienst vorgesehen?

- Herr Fabry führt aus, dass hierzu schon erste Überlegungen stattgefunden haben. Im weiteren Planungsprozess wird geprüft, ob ggf. ein gemeinsamer Hausmeisterdienst mit dem deutlich größeren Wohnprojekt der Firma Holz eingerichtet werden kann. Zu einer hohen Wohnqualität gehöre auch ein Hausmeisterdienst vor Ort.

Herr Mackenschins-Dierkes ergänzt, dass die Firma Holz die Wohnungen im benachbarten Wohnquartier im eigenen Bestand belassen wird und allein deshalb ein hohes Interesse besteht, die Wohnanlage in einem guten Zustand zu halten.

Ist die vorgesehene 5-geschossige Bebauung unmittelbar an der Grundstücksgrenze nicht zu massiv?

- Herr Fabry erläutert, dass sich das Maß der Bebauung angesichts der umliegenden vorhandenen bzw. geplanten Bebauung (Firma Holz) noch im städtebaulichen Rahmen bewegt. Durch die gewerbliche Nutzung in der Erdgeschosszone ist ein Heranrücken an den öffentlichen Straßenraum bzw. Gehweg möglich.

Wann sind die Wohnungen bezugsfertig bzw. wann werden diese vermietet?

- Herr Fabry weist darauf hin, dass zunächst das Bebauungsplanverfahren abgeschlossen werden muss. Außerdem ist der Bauantrag einzureichen. Erst nach erfolgter Baugenehmigung kann die Errichtung des Gebäudekomplexes beginnen. Eine Einschätzung, bis wann Fertigstellung und Vermietung erfolgen, ist aktuell noch nicht möglich.

Es wird angeregt, Obstbäume anzupflanzen oder das Konzept des Urban Gardening aufzugreifen.

- Herr Fabry führt aus, dass es bei der Freiflächengestaltung aufgrund der vorgesehenen Tiefgarage gewisse Zwänge gibt. Teile des Innenhofs werden für Kinderspielelemente benötigt. Der Hinweis wird als Anregung für die weitere Ausarbeitung der Freianlagenplanung aufgenommen.

Ende der Veranstaltung

Herr Weßeling bedankt sich bei den Vertretern der Verwaltung, der Vorhabenträgerin und dem Büro Stadtraum Architekten für die Vorstellung der Planung sowie bei den Bürgerinnen und Bürgern für die konstruktiven Anmerkungen und Fragen. Er beendet die Veranstaltung gegen 19:30 Uhr.

Gez.
Herr Weßeling
stellv. Bezirksbürgermeister

Gez.
Herr Völlmecke
Protokollführer