

## Niederschrift

### über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanverfahren Nr. 626: Boelckeweg / Albersloher Weg / Bundesstraße B 51 [Gasometer]

Stadtbezirk:	Münster – Süd Ost
Anlass:	Vorstellung der Ziele und Zwecke der Planung im Bebauungsplanverfahren Nr. 626: Boelckeweg / Albersloher Weg / Bundesstraße B 51 [Gasometer]
Zeit:	21. Juni 2022, 18:00 Uhr
Ort:	Mehrzweckhalle im Verwaltungsgebäude der Stadtwerke, Hafenplatz 1, 48155 Münster
Teilnehmer:	ca. 60 Bürgerinnen und Bürger
Leitung der Bürgeranhörung:	Herr Bezirksbürgermeister Bensmann
Vertretung der Verwaltung:	Herr Festersen, Frau Jänkel, Frau Gierecker (alle Stadtplanungsamt)
Vertreter des Vorhabenträgers:	Herr Recker (Stadtwerke Münster)
Vertreter der vom Vorhabenträger beauftragten externen Planungs- und Gutachterbüros:	Herr Maas (Maas & Partner Architekten)

#### Anlass

Der 1954 errichtete, zur Speicherung von Erdgas genutzte und mittlerweile als Baudenkmal eingetragene Gasometer wurde 2005 außer Betrieb genommen. Da eine Fortführung der Nutzung bzw. eine konzerninterne Folgenutzung nicht vorgesehen ist, soll der Gasometer einem neuen Nutzungszweck zugeführt und in dem Kontext veräußert werden. Eine Vermarktung wird als Konzeptvergabe erfolgen, parallel dazu wird das Planungsrecht entsprechend angepasst.

In der frühen Phase des Bauleitplanprozesses möchte die Verwaltung im Rahmen der Informationsveranstaltung die interessierten Bürgerinnen und Bürger über Ziele und Rahmenbedingungen der Planung sowie den vorgesehenen Prozessablauf der Vermarktung informieren.

#### Eröffnung

Herr Bensmann begrüßt die Bürgerinnen und Bürger sowie die Vertreterinnen und Vertreter aus der Politik und der Verwaltung. Ferner informiert er über den geplanten Ablauf der Veranstaltung.

#### Vorstellung der Planungen

Herr Festersen stellt in einem kurzen Vortrag den Gasometer mit Rahmendaten, Lage und planungsrechtlichen Rahmenbedingungen vor. Im Weiteren werden die ersten Erkenntnisse der Machbarkeitsstudie in Bezug auf Erschließung des Gebiets, Nutzungsbeschränkungen aufgrund von Lärm und Belichtung sowie die daraus resultierenden Flächenpotentiale präsentiert.

Im Anschluss an diese Planausführungen bittet Herr Bensmann die Anwesenden um Anmerkungen und Fragen:

### **Fragen der Bürgerinnen und Bürger**

#### Anregungen zum Thema technisches Bauwerk Gasometer

- Ein Bürger fragt, ob das zum Gasometer gehörende Pumpenwerk erhalten bleibt.

Herr Maas informiert, dass die äußere Hülle erhalten bleibt, noch offen ist die denkmalrechtliche Frage, ob auch die Pumpen im Gebäude als Denkmal erhalten bleiben müssen.

- Ein Bürger fragt, warum auf dem Gelände keine weitere Bebauung vorgesehen ist

Herr Festersen antwortet, dass dies insbesondere denkmalrechtliche Vorgaben sind und der charakteristische Baumbestand weitgehend erhalten bleiben soll.

- Ein Bürger fragt an, mit welchen Kosten für eine Sanierung des Stahlgerüsts gerechnet werden muss.

Herr Recker gibt an, dass eine Kostenschätzung zur Sanierung des Stahlgerüsts vor einigen Jahren eine Summe von 1,2 – 1,6 Mio. Euro benannt hat. Seiner Einschätzung nach kann mittlerweile von einer Summe von 2 Mio. Euro ausgegangen werden. Es wurde der Hinweis ergänzt, dass das Stahlgerüst nur sich selber trägt und keine weiteren Gebäudeelemente. Die Kosten sind vom Bieter zu tragen und entsprechend im Konzept mitzudenken.

- Eine Bürgerin weist darauf hin, dass es früher noch ein weiteres Gebäude auf dem Gelände des Gasometers gegeben hat – dieses aber vermutlich kein Denkmal gewesen sei.

Herr Festersen gibt an, dass ein etwaiges Gebäude nicht im Umfang des Denkmals enthalten ist. Die denkmalrechtliche Einschätzung erfolgte durch die Untere Denkmalbehörde der Stadt Münster als zuständige Behörde. Vorlaufend hat selbstverständlich eine Ortsbegehung stattgefunden.

- Ein Bürger fragt nach, ob Statikpläne bereits vorhanden sind.

Herr Maas verneint, diese seien noch nicht vorhanden, weist aber darauf hin, dass im Zuge des Bieterverfahrens, den interessierten Bietern diese zur Verfügung gestellt werden.

- Ein Bürger fragt, ob die pulsierende Membran des Gasometers ein Bestandteil des Denkmals ist und ob es sich um ein technisches Denkmal handelt.

Herr Recker führt aus, dass diese Membran nicht mehr vorhanden ist und somit nicht denkmalwürdig ist. Inwieweit es sich um ein technisches Denkmal handelt kann in der Veranstaltung nicht beantwortet werden, wird aber auch im Protokoll nachgereicht. [Nachtrag: Der Gasometer ist als technisches Denkmal geschützt.]

#### Anregungen zum Thema mögliche Folgenutzungen

- Ein Bürger sorgt sich vor einer zukünftigen Wohnnutzung in Bezug auf Lärm und Einsichtnahme von Balkonen.

Herr Festersen führt aus, dass eine Wohnnutzung neben einer Wohnnutzung als verträgliches Nebeneinander gewertet wird. In Bezug auf mögliche Balkone wird angemerkt, dass die Sorge dahingehend reduziert werden kann, dass mögliche zukünftige Balkone aus Denkmalschutzaspekten sicherlich nicht über das Stahlgerüst hinausragen dürfen.

- Ein Bürger fragt, inwieweit eine Hotelnutzung als verträglich in Bezug auf Lärm angesehen wird, wenn dies für eine Wohnnutzung in Teilen nicht so eingeschätzt wird.

Herr Festersen erläutert, dass eine Hotelnutzung planungsrechtlich als gewerbliche Nutzung eingeschätzt wird. Da ein Hotelnutzer anders als ein Bewohner nicht dauerhaft, sondern nur

temporär einer höheren Lärmbelastung ausgesetzt ist, wird diese Nutzung als weniger sensibel eingestuft und kann höheren Lärmbelastungen ausgesetzt werden.

- Eine Bürgerin fragt, inwieweit die aktuelle Nutzung bei zukünftigen Überlegungen zur Vergabe eine Rolle spielt.

Es wird erläutert, dass die aktuelle Nutzung als zwischenzeitliche Nutzung das Gelände geeignet bespielt und entsprechend die Thematik einer möglichen kulturellen Nutzung im Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan mit eingeflossen ist. Eine kulturelle Nutzung in Zukunft ist wünschenswert.

- Ein Bürger fragt nach, ob es einen bestimmten Abstand gibt, den eine Nachnutzung zum Stahlgerüst einhalten muss.

Herr Maas gibt an, dass bislang kein Mindestabstand vorgesehen ist, wohl aber der zentrale Aspekt in möglichen Konzepten sein wird, dass die Charakteristik des Gebäudes ablesbar bleiben soll.

- Eine Bürgerin regt an, im Nutzungsspektrum auch Angebote in Form eines Treffpunkts oder einer Begegnungsstätte für die Lütkenbecker Bevölkerung vorzusehen.
- Ein Bürger hinterfragt, inwieweit der Charakter des Gasometers erhalten bleiben soll, wenn er innen zugebaut wird.

Herr Maas erwidert, dass es für den Gasometer lange charakteristisch war, dass ein gefüllter Körper im Inneren des Gasometers war. Lediglich in den letzten Jahren war das Bild der leeren Hülle präsent.

- Ein Bürger hinterfragt, warum die Machbarkeitsstudie davon ausgeht, dass in den unteren Geschossen der ruhende Verkehr unterkommt.

Herr Maas führt aus, dass dies als sinnvolle Verortung erscheint, da so für diesen geschlossenen Raum, der aufgrund der denkmalrechtlichen Anforderungen keine Öffnungen erhalten soll, eine geeignete Nutzung gefunden wurde. Ein Parken rund um das Denkmal verbietet sich aus der Denkmaleigenschaft des Gebäudes und ergänzend kann so die vorhandene Grünstruktur erhalten werden.

- Ein Bürger regt an, den Aspekt der kulturellen Nutzung bereits in den Vergabekriterien mit aufzunehmen, wenn es seitens der Stadt und des Vorhabenträgers wünschenswert ist, dass auch zukünftig eine kulturelle Nutzung auf dem Gelände stattfindet.

Herr Festersen führt aus, dass der Ratsbeschluss derzeit bereits eine Nutzungsmischung vorschreibt ohne zwingend konkrete Nutzungen zu fordern. So können die Bieter sehr flexibel qualitätvolle Konzepte entwickeln. Darüber hinaus ist die Jury vielfältig zusammengesetzt, so dass den verschiedenen Aspekten entsprechend Rechnung getragen wird.

#### Anregungen zum Thema Verkehr

- Eine Bürgerin merkt an, dass in den derzeitigen Ampelphasen lediglich 3-4 Autos auf den Albersloher Weg fahren könnten.

Herr Festersen erklärt, dass die Kreuzungssituation nicht grundsätzlich geändert wird und es bei einer ‚rechts rein – rechts raus‘ Abwicklung verbleibt, aber die Ampelphasen bei Realisierung der Planung angepasst werden können. Dies ist auch schon Grundlage des Verkehrsgutachtens.

- Eine Bürgerin regt an, den Park and Ride Platz in die Planungen zum ruhenden Verkehr mit einzubeziehen.
- Eine Bürgerin fragt an, ob die Zollschüler bei der Verkehrszählung mitgezählt worden sind

Herr Festersen führt aus, dass Verkehrsgutachten häufig keine konkreten Messungen vornehmen, sondern aus den vorhandenen regelmäßigen Verkehrserhebungen Hochrechnungen stattfinden und entsprechend repräsentative Annahmen getroffen werden.

- Eine Bürgerin fragt, ob von einer Reaktivierung der WLE-Trasse ausgegangen werden kann.

Herr Bensmann erläutert, dass eine Reaktivierung der WLE-Trasse für 2025 vorgesehen ist.

- Mehrere Bürger fragen, inwieweit durch die Nutzung hervorgerufener Schleichverkehr auf der Fahrradstraße Lütkenbeck mit betrachtet wurde.

Herr Festersen führt aus, dass das Thema Verkehr im Bauleitplanverfahren sorgfältig abgeprüft wird. Der Lütkenbecker Weg wird dabei keine Haupterschließung sein. Bei Bedarf wird darüber hinaus ordnungsbehördlich eingeschritten.

- Eine Bürgerin fragt nach, inwieweit man pauschal von dem Nutzungsvolumen von 18.000 Bruttogeschossfläche auf ein entsprechendes Verkehrsvolumen als Grundlage für das Verkehrsgutachten schließen kann. Unterschiedliche Nutzungen rufen doch verschiedene Verkehrsvolumina auf.

Herr Maas erläutert, dass im Verkehrsgutachten eine Büronutzung mit dem entsprechenden Verkehrsaufkommen in den entsprechenden Spitzenstunden als worst case gerechnet wurde. Es ist bewusst, dass andere Nutzungen unterschiedliche Verkehrsstärken hervorrufen, dies ist jedoch eine laufende Berechnung und muss je nach Nutzungskonzept angepasst werden.

#### Anregungen zum Thema Lärm

- Eine Bürgerin sorgt sich um mögliche Lärmauswirkungen auf das Wohnquartier Lütkenbeck.

Herr Festersen erläutert, dass die Thematik des Schallschutzes im Bebauungsplanverfahren wie üblich nicht nur eine Betrachtung der Lärmeinwirkung auf die neue Nutzung beinhaltet, sondern immer auch die von der neuen Nutzung hervorgerufenen Emissionen auf die angrenzenden Nutzungen. Somit wird dieses Thema im Planverfahren sorgfältig bearbeitet.

- Ein Bürger merkt an, dass schon heute bei Freiluftveranstaltungen ein störender Lärmeintrag auf das Wohnquartier Lütkenbeck erfolgt, dies sei bei einer Konzeptvergabe zu beachten. Insbesondere kulturelle Nutzungen müssten entsprechend indoor geplant werden

Herr Festersen entgegnet, dass die Ansprüche des Wohnquartiers auf entsprechende Lärmvorsorge im Bebauungsplan betrachtet werden.

#### Rückfragen zum Thema Altlasten

- Eine Bürgerin fragt mit Blick auf die vorhandenen Gutachten, ob eine Altlastensanierung erforderlich ist.

Herr Recker erläutert, dass auf dem Gelände Altlasten nur in geringem Maße vorhanden sind, Böden mit Verunreinigungen der Klasse Z2 zwar abgetragen werden müssen, aber keine Altlastensanierung im Vorfeld erforderlich ist.

#### Anregungen zum Thema Konzeptvergabe

- Ein Bürger erkundigt sich, wer in der Jury zur Konzeptvergabe vertreten sein wird.

Herr Bensmann stellt dar, dass eine Jurybesetzung in der Regel eine gewisse Bandbreite von Fachpreisrichtern (bspw. Architekten), Sachpreisrichtern (Politik, Investor) und Beratern aufweist. Die geplante Zusammensetzung ist zum Termin der Infoveranstaltung nicht bekannt, wird im Protokoll nachgereicht. [nachträglicher Hinweis: Die endgültige

Zusammensetzung wird Gegenstand der politischen Beschlussvorlage zur Entscheidung über die Konzeptvergabekriterien]

- Eine Bürgerin erkundigt sich nach den vorgesehenen Zeitläufen.

Herr Recker gibt an, dass im August der Prozess der Konzeptvergabe angestoßen werden soll.

- Eine Bürgerin erkundigt sich, ob die Fläche auch zukünftig der Öffentlichkeit zugänglich sein wird.

Herr Recker erwidert, dass auch heute keine öffentliche Zugänglichkeit vorherrscht, sondern eine private Initiative das Grundstück nutzt. Eine öffentliche Zugänglichkeit wird abhängig vom zukünftigen Konzept sein.

- Ein Bürger fragt an, ob die Vergabe auch nur für Teile des Geländes, also beispielsweise für einzelne Gebäude erfolgen kann

Herr Recker antwortet, dass das gesamte Gelände Gegenstand der Konzeptvergabe sein wird, es wird keine einzelnen Bieterverfahren für Teilbereiche geben.

### **Ende der Veranstaltung**

Herr Bensmann bedankt sich bei den Vertreterinnen und Vertretern auf dem Podium für die Vorstellung der Planung sowie für die konstruktiven Anmerkungen und Fragen der Bürgerinnen und Bürger und beendet die Veranstaltung gegen 19:20 Uhr.

gez.  
Herr Bensmann  
Bezirksbürgermeister

gez.  
Frau Gierecker  
Protokollführerin