

## N i e d e r s c h r i f t

### zur Bürgeranhörung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 519 Hiltrup – Westl. Meesenstiege / Milingheide

---

#### Anwesende:

Herr Dr. Tölle – Bezirksbürgermeister  
Herr Nottenkemper – Wohn- und Stadtbau GmbH als Vorhabenträgerin  
Herr Riepe – Wohn- und Stadtbau GmbH als Vorhabenträgerin  
Frau Kusch – Architektin vom Architekturbüro 3pass  
Herr Winter – Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung  
Herr Wilsmann – Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung (Protokoll)  
ca. 40 Bürgerinnen und Bürger

**Veranstaltungszeitraum 10.03.2009 18:30 Uhr – 20:15 Uhr**

**Veranstaltungsort** Sitzungssaal der Stadthalle Hiltrup, Westfalenstraße Nr. 197

Zu Beginn der Veranstaltung begrüßt der Bezirksbürgermeister Herr Dr. Tölle die Bürgerinnen und Bürger sowie die Vertreter aus Politik, Verwaltung und der Vorhabenträgerin. Gemäß Baugesetzbuch ist diese Veranstaltung als vorzeitige Unterrichtung der Bürgerinnen und Bürger über Ziele und Zwecke der Planung zu verstehen. Gelegenheiten zur Erörterung und Äußerung werden hiermit gegeben. Zur Vorstellung des derzeitigen Planungsstandes übergibt er das Wort an Herrn Winter.

Vor der Präsentation nennt Herr Winter den Anlass der Planung. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 519 soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung von Wohnbauland auf einer Fläche von ca. 17 ha ermöglichen. Anlass Planung ist die bestehende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken. Auf der Grundlage der Darstellungen des fortgeschriebenen Flächennutzungsplanes und des Ergebnisses eines städtebaulichen Wettbewerbes hat der Rat der Stadt Münster die Verwaltung beauftragt, ein vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren einzuleiten. Der Wettbewerbsentwurf und das überarbeitete Konzept werden vorgestellt.

Herr Winter erläutert die wesentlichen Aspekte anhand einer Beamer-Präsentation. Die Planung sieht vor, Baugrundstücke für ca. 250 WE zu schaffen. Ca. 50 WE sind im Geschosswohnungsbau zu errichten, der sich zur Meesenstiege und zum vorhandenen Einkaufszentrum hin orientiert. Der größte Teil des Baugebietes ist zum Bau von Einfamilienhäusern in überwiegend zwei- bis zweieinhalbgeschossiger Bauweise, zu ca. 40% als Satteldach-, zu ca. 40% als Flachdach- und zu ca. 20% als Pultdachtyp vorgesehen.

Im Nordosten des Plangebietes ist eine Erweiterung des vorhandenen Einkaufszentrums angedacht. Einzelhandel ist nur in eingeschränkter und kleinteiliger Form im Erdgeschoss zulässig.

Fuß- und Radwegbegleitende Grünzüge ergänzen die vorhandenen Baum- und Heckenstrukturen. In diese Grünzüge ist, im mittleren Teil des Plangebietes, ein Spielplatz eingebunden. Eine Kindertagesstätte ist südlich des vorhandenen Spiel- und Bolzplatzes vorgesehen. Im Westen, zum Waldrand hin, ist ein Regenrückhaltebecken geplant.

Die Quartiersbildung in Form von Wohnhöfen auf angehobenen „Schollen“, mit Abgrenzungen in Form von „A-HAs“ wird beschrieben. Diese A-HAs sind nicht nur im Übergang zur Landschaft vorgesehen, sondern auch das prägende, gestalterische Hauptelement der beiden Haupterschließungsstraßen.

Ebenso werden die angedachten Haustypen in unterschiedlicher Gebäudehöhe und Außenwandmaterial vorgestellt. Je Wohnhof ist nur ein einheitlicher Haustyp vorgesehen.

Die Vorhabenträgerin Wohn- und Stadtbau wird als Eigentümerin die Erschließung erstellen, die A-HAs errichten und die Grundstücke vermarkten. Teilbereiche werden von W+S selbst bebaut und verkauft.

Das Baugebiet erzeugt ein erhöhtes Verkehrsaufkommen in der Meesenstiege. Die verwaltungsinterne Verkehrsuntersuchung hat für das Jahr 2020 eine Verkehrsbelastung von ca. 10800 Kfz./Tag auf der Meesenstiege prognostiziert. Das ist eine Zunahme von 800 Kfz./Tag, also ca. 8% gegenüber dem Ist-Zustand. Herr Winter erklärt die Ursachen und Entwicklungen anhand von Zahlen und Grafiken. Eine Voruntersuchung zum Lärmschutz hat ergeben, dass trotz des Neubaus erforderlicher Abbiegespuren für das Neubaugebiet, im Gebäudebestand östlich der Meesenstiege –bis auf zwei Ausnahmen- voraussichtlich kein Anspruch auf passiven Lärmschutz gegeben ist. Abschließend benennt Herr Nottenkemper die energiewirtschaftlichen Aspekte der Planung. Als Besonderheit ist vorgesehen, die nordöstliche Teilfläche des Plangebietes vollständig mit Erdwärme zu versorgen. Der Rest des Plangebietes wird mit Gas versorgt.

Im Anschluss bittet Herr Dr. Tölle um Anmerkungen, Fragen und Kritik zur Planung.

- Ein Bürger fragt, ob der Verkehrsknotenpunkt in Höhe der Zufahrt zum Einkaufszentrum auch nach Anbindung des nördlichen Neubaugebietes in seiner Funktion unverändert bleibt. Die Belastung der Kreuzung, besonders zu Spitzenzeiten, ist jetzt schon sehr hoch. Ein- und Abbiegevorgänge in und aus dem Zentrum sind nur erschwert möglich.
- Die Einmündung wird künftig vollständig signalisiert.
- Ein Bürger bezeichnet die geplante Erhöhung der s.g. „Schollen“ als nicht alten- und behindertengerecht.
- Die notwendigen Rampen erhalten eine behindertengerechte Neigung.
- Eine Bürgerin bemängelt den Ausschluss von Dachüberständen, insbesondere bei den Satteldachtypen. Der Schatten im Sommer und der Wetterschutz bei Regen sind so nicht gegeben.
- Moderne Haustypen, wie dargestellt und gewollt, vertragen keine Dachüberstände. Außerdem wird der Effekt eines Dachüberstandes für die genannten Wetterereignisse überschätzt. Hauptteile einer Fassade bleiben ungeschützt und die Fassaden werden im Laufe der Jahre unterschiedlich patiniert. Im Übrigen ist im Norden des Baugebietes ein Baufeld für die „herkömmliche Nachfrage“ vorgesehen. Dort sind Dachüberstände zulässig.
- Eine Bürgerin fragt nach dem Angebot an Wohnungen für ältere Menschen.
- Im Geschosswohnungsbau an der Meesenstiege ist ein Angebot für altengerechte Wohnungen, in Form von Miet- und Eigentumswohnungen vorgesehen. Die Gebäude werden

selbstverständlich barrierefrei errichtet. Es sind hier auch kleinere Wohneinheiten geplant.

- Ein Bürger fragt nach Lärmschutzmaßnahmen im Bereich der Meesenstiege.
- Ein Abstand von ca. 40 m zwischen Wohngebäude und Meesenstiege wäre nötig, um die maßgeblichen schalltechnischen Orientierungswerte durchgängig einhalten zu können. Der damit verbundene Baulandverlust macht die Planung unwirtschaftlich. Ähnliches gilt für aktive Schutzmaßnahmen, wie Wall oder Wand. Vor diesem Hintergrund werden passive Schutzmaßnahmen (Festsetzungen von Schallschutzgrundrissen und Lärmpegelbereichen) favorisiert.
- Ein Bürger fragt nach Lärmschutzmaßnahmen für das bestehende Wohngebiet, östlich der Meesenstiege. Außerdem hält er die neuen Bushaltestellen wegen des engen Haltestellennetzes für überflüssig. Zum steigenden Verkehrslärm würde das An- und Abfahren der Busse zusätzlich beitragen. Bis zu 90 Mal am Tag würden die Busse eine Haltestelle in der Meesenstiege anfahren.

- Die Voraussetzungen für den Anspruch auf passiven Lärmschutz im Bestand liegen nach aktuellem Kenntnisstand in zwei Fällen dem Grunde nach vor. Die zusätzlich geplanten Bushaltestellen sind wegen der Wegelängen für die neuen Bewohner notwendig. Unabhängig vom subjektiven Empfinden sind die Lärmsteigerungen durch Brems- und Anfahrtsvorgänge an Haltestellen lärmtechnisch zu vernachlässigen.
- Ein Bürger befürchtet eine zusätzliche Erschwerung des Linksabbiegevorgangs aus der Wielandstraße heraus in die Meesenstiege. Die neue Kreuzung mit den zusätzlichen Linksabbiegevorgängen verschlechtert den Ist-Zustand; die Staus in der Wielandstraße werden größer.
  - Die prognostizierten Verkehrssteigerungen werden die Abbiegevorgänge an der Wielandstraße voraussichtlich nicht wesentlich erschweren.
  - Ein Bürger schlägt vor, im Kreuzungsbereich Wielandstraße vorsorglich Leerrohre für eine spätere Signalisierung vorzusehen.
  - Dieser Vorschlag ist sinnvoll und wird an die entsprechende Stelle weitergegeben.
  - Ein Bürger befürchtet nachteilige Auswirkungen (Zunahme Schleichverkehr) durch das Baugebiet für die Straße „An der Alten Kirche“.
  - Herr Dr. Tölle weist auf eine entsprechende Untersuchung hin, in der die Belastung in der Straße „An der Alten Kirche“ als normal bewertet wurde. Die Ortspolitik werde die Straße „An der Alten Kirche“ aber weiter im Focus behalten.
  - Eine Bürgerin fragt nach dem Wert der s.g. A-HAs. Ist die Entscheidung für diese Art der Einfriedigung nur ein gestalterischer Grund? Außerdem wird nach dem Grundwasserstand im Baugebiet gefragt.
  - Die A-HAs sind überwiegend gestalterisch motiviert. Die „harte Kante“ (z. B. in Form von Gabionen) erzeugt ein einheitliches, ruhiges Bild für den öffentlichen Raum. Diese Einheitlichkeit „verbindet“ und fördert soziale Nachbarschaften.  
Der Grundwasserstand ist z. Zt. noch nicht ermittelt. Bisherige Erkenntnisse lassen aber einen hohen Grundwasserstand vermuten. Die leichte Bodenauffüllung der Wohnhöfe („Schollen“) wirken dem Nachteil des hohen Grundwasserstandes entgegen. Wie in fast ganz Münster muss auch hier bei Kellergeschossen mit einer wasserdichten „Wanne“ gebaut werden.
  - Eine Bürgerin fragt, warum so viele Flachdachhäuser geplant sind. Früher bezeichnete man doch Flachdächer als konstruktiv problematisch.
  - Die Nachfrage nach sogenannten „Bauhaushäusern“ ist gestiegen. Durch Verwendung moderner Materialien ist das technische Problem der „Undichtigkeit“ gelöst. Außerdem haben Flachdachhäuser ein gutes Kosten-Nutzen-Verhältnis. Auch sind Flachdächer bestens geeignet für Anlagen zur aktiven Solarenergiegewinnung, für Gründächer und Terrassen.
  - Ein Bürger schlägt vor in der Meesenstiege einen neuen Straßenbelag in s.g. „Flüsterasphalt“ herzustellen. Das würde die Lärmimmissionen verringern.
  - Flüsterasphalt entfaltet eine lärmindernde Wirkung erst bei Geschwindigkeiten von deutlich über 50 km/h.

Nachdem keine weiteren Fragen gestellt werden, bedankt sich Herr Dr. Tölle bei den Vertretern der Verwaltung für die Vorstellung der Planung sowie bei den Bürgerinnen und Bürgern für die sachlichen Anmerkungen und Fragen und beendet die Veranstaltung gegen 20:15 Uhr.

gez.

Wilsmann  
Protokollführer

gez.

Dr. Tölle  
Bezirksbürgermeister