

**N i e d e r s c h r i f t**  
**über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**  
**zur 71. Änderung des Flächennutzungsplans sowie zur Aufstellung des**  
**Bebauungsplans Nr. 582: Gremmendorf – York-Quartier**

**(Albersloher Weg, Wiegandweg, Angelsachsenweg, Heeremansweg, Letterhausweg)**

Stadtbezirk:	Münster -Gremmendorf
Anlass:	71. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Münster im Stadtbezirk Süd-Ost im Stadtteil Gremmendorf-West im Bereich des York-Quartiers (Albersloher Weg/ Wiegandweg/ Angelsachsenweg/ Heeremansweg/ Letterhausweg)  Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 582: Gremmendorf – York-Quartier (Albersloher Weg/ Wiegandweg/ Angelsachsenweg/ Heeremansweg/ Letterhausweg)
Zeit:	12.05.2016, 18:30 Uhr
Ort:	Westfalenfleiß, Kesslerweg 38-42
Teilnehmer:	ca. 160 Bürgerinnen und Bürger
Leitung der Bürgeranhörung:	Herr stellvertretender Bezirksbürgermeister Peitzmeier
Vertretung der Verwaltung:	Herr Oberbürgermeister Lewe,  Herr Thielen, Herr Schowe, Herr Winter, Herr Wilsmann, Herr Najjar, Frau Schulte, Frau Janssen
VertreterInnen der Arge York:	Herr Lorenzen, Herr Ludwig, Herr Rüter, Frau Brune
Vertreter der BImA:	Herr Dr. Brummund, Herr Stake, Herr Waanders

### **Eröffnung**

Herr Peitzmeier begrüßt die Bürgerinnen und Bürger, der Arge York vertreten durch Herrn Professor Carsten Lorenzen, Frau Brune, Herrn Ludwig und Herrn Rüter sowie Herrn Dr. Gerald Brummund und weitere Vertreter der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) und die VertreterInnen der Verwaltung. Ferner informiert er über den geplanten Ablauf der Veranstaltung.

Mit der Bezeichnung dieser Veranstaltung als „frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanentwurf Nr. 582: „Gremmendorf - York-Quartier (Albersloher Weg/ Wiegandweg/ Angelsachsenweg/ Heeremansweg/ Letterhausweg)“ wird nun deutlich, dass der bereits auf informeller Ebene intensiv und mehrstufig laufende Beteiligungsprozess nun auch formellen Charakter i. S. d. § 3 Baugesetzbuch annimmt. Herr Peitzmeier lobt die bisherige engagierte Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger und ruft diese auf, sich auch in den kommenden Verfahrensschritten aktiv zu beteiligen.

Herr Oberbürgermeister Lewe begrüßt die Bürgerinnen und Bürger und weist darauf hin, dass die Bürgerinnen und Bürger im Rahmen der umfangreichen Beteiligungsschritte viel zum Ergebnis des erreichten städtebaulichen Planungsstandes beigetragen haben. Über mehrere

Veranstaltungen hinweg haben sich die Ziele und Anforderungen an die städtebauliche Planung entwickelt, die sich in dem überarbeiteten städtebaulichen Entwurf der Arge York unter Leitung von Lorenzen Architekten wieder finden. Es wurde ein Rahmen geschaffen, der nun über die Bauleitplanung bzw. über das Bebauungsplanverfahren gesichert werden muss. Die Regelungen des Bebauungsplans werden Verbindlichkeit schaffen. Herr Oberbürgermeister Lewe ruft zu einer weiteren engagierten Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger im Bebauungsplanverfahren auf.

Herr Oberbürgermeister Lewe erläutert, dass das Gelände der York-Kaserne zur Unterbringung von Flüchtlingen genutzt wird. Für die Stadt Münster sei es ein Glücksfall gewesen, dass die Kasernenflächen kurzfristig für die Unterbringung der Flüchtlinge zur Verfügung gestellt werden konnten. Mit Blick auf die angestrebte Baureifmachung des Geländes in 2018 werden derzeit die Vorbereitungen für die Verhandlungen über den Kauf der Kasernenflächen mit der BlmA getroffen. Herr Oberbürgermeister Lewe ist optimistisch, dass die Stadt Münster sich mit der BlmA über den Kauf beider Kasernenareale (Gremmendorf und Gievenbeck) einigen wird.

### **Vorstellung der Planungen**

Herr Lorenzen stellt den überarbeiteten städtebaulichen Entwurf der Arge York für die York-Kaserne vor: Ausgangspunkt für die städtebauliche Planung ist der Bestand mit seinen baulichen Strukturen, dem alten Baumbestand und der Mauer. Diese prägenden Elemente geben dem Gebiet eine einzigartige Atmosphäre und finden Eingang in die neue Planung. Strukturiert wird das Gelände in drei Bereiche, dem Zentrum entlang des Albersloher Wegs, dem großen Landschaftspark im Westen und dazwischen liegend den Wohnquartieren. Die Wohnquartiere weisen verschiedene Wohnqualitäten auf, die sich passend ergänzen: Wohnen im Park, Gartenwohnen, besonderes Wohnen, Wohnen im eigenen Haus und Wohnen am Landschaftspark.

Die Teilbereiche der Kaserne haben eigene, unverwechselbare und stark durch die Freiräume geprägte Charaktere. Die einzelnen Quartiere respektieren weitgehend die bestehenden Grünstrukturen und bauen diese aus. Ergänzend dient der große westliche Grünraum als extensiver parkartiger Freiraum für die Naherholung der „alten“ und „neuen“ Bewohner Gremmendorfs. Dieser parkartige, durch qualitätsvollen Baumbestand geprägte Bereich entlang des Albersloher Wegs bietet besondere Nutzungsqualitäten. Hier sind vor allem soziale Nutzungen (Grundschule, Kitas und Bürgerhaus) untergebracht.

Besonders wichtig in der Entwurfsplanung ist die Aufhebung der trennenden Wirkung des Albersloher Wegs. Die Idee der Entschleunigung und der Verknüpfung der beiden Seiten durch die Schaffung vieler neuer Übergangsmöglichkeiten wurde von der Arge York (federführend Büro ARGUS Verkehrsplanung, Hamburg) vertieft betrachtet. Trotz seiner Funktion als Hauptverkehrsstraße soll deutlich werden, dass der Albersloher Weg durch das Ortszentrum von Gremmendorf führt. Durch Vereinheitlichung der Materialien und Beläge sowie die Aufwertung und Ergänzung des Baumbestands (durch rotlaubige Bäume) und Reduzierung der Geschwindigkeit Tempo 30 auf einem Teilabschnitt sowie Schaffung von zusätzlichen Querungsmöglichkeiten für Fußgänger und Radfahrer soll das Entstehen einer neuen Mitte Gremmendorfs unterstützt werden. Die neuen Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungsflächen auf der westlichen Seite des Albersloher Wegs sollen das bestehende Angebot zur Versorgung des Stadtteils Gremmendorf ergänzen. Um die östliche Seite des Albersloher Wegs auch baulich aufzuwerten wird die Ortsfahrbahn durch einen breiteren Gehweg, der auch die Möglichkeit für Bestuhlung vor den Geschäften bietet und eine Multifunktionsfläche, die die Anlieferung der Geschäfte und die Zufahrt zu den Grundstücken sowie den Radverkehr aufnimmt, ersetzt.

### **Erläuterungen der Verwaltung:**

Herr Schowe erläutert, dass der soeben vorgestellte Entwurfsstand Grundlage für die 71. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 582 ist, deren Verfahrenseinleitung der Rat der Stadt Münster am 11.05.2016 beschlossen hat.

Den formellen Ablauf der Bauleitplanung stellt Herr Schowe anhand eines Zeitplanes vor. Demnach ist der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan für das dritte Quartal 2017 vorgesehen. Die öffentliche Auslegung, bei der alle Bürgerinnen und Bürger ihre Anregungen erneut vorbringen können, ist für das erste Quartal 2017 geplant.

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

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

- Ein Bürger fragt, wie der Albersloher Weg den anfallenden Verkehr aufnehmen soll. Bereits jetzt bestehe schon eine Überlastung des Albersloher Wegs. Eine weiträumige Umgehungsstraße wäre eine Möglichkeit den Straßenverkehr zu bewältigen.
- Schon in den Arbeitsgruppen zur Entwicklung des Perspektivplans wurde die Option einer neuen Umgehungsstraße aus mehreren Gründen als nicht machbar eingestuft.
  - > Die Verkehrsprognosen zeigen, dass der Albersloher Weg auch das steigende Verkehrsaufkommen bewältigen kann. Die Funktion als Hauptverkehrsstraße wird der Albersloher Weg auch zukünftig behalten, allerdings soll durch die Umgestaltung der Charakter des Albersloher Wegs geändert werden. Der Anspruch des Abschnitts des Albersloher Wegs im Zentrum Gremmendorfs kann nicht die schnelle Ortsdurchfahrt sein. Hier muss das neue Zentrum als „neue Mitte“ Gremmendorfs sicher erlebbar werden.
- Mehrere Bürgerinnen und Bürger fragen, wie die Parkplätze mit Zufahrt vom Albersloher Weg organisiert werden sollen und ob Wendemöglichkeiten für die stadtauswärts fahrenden KFZ bestehen.
  - > Es wird Parkplätze auf beiden Seiten des Albersloher Wegs geben, sodass das Wenden nicht erforderlich sein wird. Der Übergang zwischen beiden Seiten wird durch die vermehrte Anzahl an Lichtsignalanlagen und darüber hinaus durch Optionen für informelles Queren ermöglicht.
  - > Für das Ausparken aus den gepl. Schrägparkplätzen auf den Albersloher Weg gibt es einen Sicherheitsstreifen, so dass gefahrlos zurückgesetzt werden kann. Dieser Sicherheitsstreifen wird ca. 0,70m - 1m breit werden. Das Zurücksetzen aus der Parkta-sche wird zwischen den Grünphasen gut möglich sein.
- Eine Bürgerin merkt an, dass die Entschleunigung des Albersloher Wegs für den Ortskern Gremmendorfs sehr vorteilhaft ist. Die Umgestaltung der Ostseite mit Entfall der Parallel-fahrbahn und der Möglichkeit der Bestuhlung und Aufstellfläche vor den Geschäften ist eine große Chance für die Aufwertung der „Meile“. Die Bürgerin begrüßt diesen Planungsansatz explizit.
  - > Auch die Verwaltung sieht in der Entschleunigung des Albersloher Wegs eine große Chance für die „neue Mitte Gremmendorfs“. In den verlaufenen Workshops war eine „neue Mitte für Gremmendorf“ aus der Bürgerschaft immer wieder gefordert und von der Verwaltung unterstützt worden.
- Mehrere Bürger fragen nach der Stellplatzsituation im neuen York-Quartier. Wie viele Stellplätze insgesamt vorgesehen? Wie viele Stellplätze sind oberirdisch bzw. unterirdisch vorgesehen?
  - > Die Stellplätze sind etwa im Verhältnis 50/50 oberirdisch und unterirdisch vorgesehen. Mit Blick auf die Verwirklichung von gefördertem Wohnungsbau sind kaum mehr unterirdische Stellplätze möglich, da Wohnungsbau mit Tiefgaragen nur bedingt förderfähig

ist. Die Zahl der privaten Stellplätze insgesamt entspricht grundsätzlich der Zahl der Wohneinheiten.

- Ein Bürger fragt, ob Kreisverkehre im Eingangsbereich der Kaserne möglich sind.
  - > Die Schaffung von Kreisverkehren wurde bereits untersucht. Demnach sind Kreisverkehre an den Knoten wegen der unterschiedlichen Belastungen der zuführenden Richtungen nicht möglich.
- Ein Bürger regt, an die Strecke der WLE auszubauen um den zusätzlichen Verkehr für den Stadtteil Gremmendorf in den Griff zu bekommen.
  - > Der Ausbau der WLE-Bahn ist eine Option, um zukünftig die Erreichbarkeit Gremmendorfs insgesamt zu verbessern. Eine Aktivierung der Strecke wird derzeit geprüft.
- Einige Bürger fragen, warum die Bäume entlang des Albersloher Wegs gefällt und durch rotblättrige Bäume ersetzt werden müssen? Sie regen an, mehr der Bäume des alten Baumbestands im Albersloher Weg zu erhalten.
  - > Die Bäume im Albersloher Weg bleiben außerhalb des zentralen Bereichs weitgehend erhalten und werden durch rotblättrige Bäume auf der Ostseite des Albersloher Wegs ergänzt. Allein in den Querungsbereichen werden Bäume entnommen. Auf diese Weise wird die jetzige „Tunnelwirkung“, die ein schnelles Durchfahren forciert, aufgehoben. Um bessere Sichtbeziehungen zu ermöglichen, werden Sträucher entfernt und die Bäume aufgeastet. Zur Erzeugung einer einheitlichen Wirkung des Straßenraums werden im zentralen Bereich auf beiden Seiten des Albersloher Wegs rotblättrige Bäume gepflanzt.
- Eine Bürgerin fragt, wie viele Bäume im Übergang zum Letterhausweg bestehen bleiben und ob nicht noch mehr Bäume erhalten werden können.
  - > Auf die Bäume innerhalb des Grünstreifens Richtung Letterhausweg wurde bei der Anordnung der Stellplätze Rücksicht genommen, indem die Parktaschen die Baumstandorte aussparen. Die meisten der erhaltenswerten Bäume befinden sich innerhalb des Grünstreifens nahe des Albersloher Weges. Hier wurde besondere Rücksicht auf die Baumstandorte genommen.
- Mehrere Bürger merken an, dass die Grünflächen am Wiegandweg (u.a. das Wäldchen) erhalten bleiben sollten.
  - > Der Erhalt der Grünflächen insbesondere des Wäldchens am Wiegandweg wurde bereits überprüft. Für diese Flächen wird eine Bebauung präferiert. Die großzügigen öffentlichen Grünflächen insbesondere im Westen sowie die intensive Durchgrünung des gesamten Quartiers York jeweils mit hoher Aufenthaltsqualität kompensieren diese Grünverluste.
- Ein Bürger merkt an, dass die Grünflächen insgesamt nicht gerecht verteilt seien. Das Quartier „Wohnen im eigenen Haus“ (Quartier G) hätte keine quartiersbezogenen Grünflächen.
  - > Im Quartier G besitzt jedes Reihen- und Doppelhaus einen eigenen Garten. Außerdem ist die große Grünfläche im Westen sehr gut erreichbar. Das Quartier G ist auf keinen Fall benachteiligt.
- Eine Bürgerin fragt, ob der hohe Anteil an Grünflächen, wie in der Planung vorgesehen, auch umgesetzt werden kann oder lediglich „nice to have“ ist?

- > Der hohe Anteil an Grünflächen soll umgesetzt werden, da das Grünkonzept immanenter Bestandteil des städtebaulichen Entwurfes ist.
- Ein Bürger fragt, wieviel Verkaufsfläche (VKF) für Einzelhandelsnutzungen auf der „neuen“ Seite des Albersloher Wegs entsteht und in welcher Relation dies zur bereits vorhandenen Nutzung auf der Ostseite steht.
  - > Die Verwaltung erläutert, dass insgesamt ca. 4.000m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VKF) auf der westlichen Seite des Albersloher Wegs entstehen sollen. Diese teilen sich im Wesentlichen auf in einen Vollsortimenter, einen Discounter und einen Drogeriemarkt. Ergänzt wird dies um untergeordneten kleinteiligen Einzelhandel. Grundsätzlich gilt: Die Angebote auf den beiden Seiten des Albersloher Wegs sollen sich möglichst ergänzen.
- Ein Bürger fragt, ob ca. 4.000m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für einen neuen Einzelhandelsstandort ausreichen.
  - > Für die Versorgungsstruktur in Gremmendorf sind ca. 4.000m<sup>2</sup> ein ausreichendes neues Angebot. Die kleinteilige Struktur der bestehenden Ladenzeile soll nicht gefährdet, sondern ergänzt werden. Geplant ist insbesondere ein Angebot von Waren für den täglichen Bedarf; nicht speziell für den aperiodischen Bedarf.
- Mehrere Bürger fordern mehr bezahlbaren Wohnraum in Münster. Wie viel geförderter Wohnungsbau ist im York-Quartier vorgesehen? Müssen sich auch private Investoren an die Vorgaben zum geförderten Wohnungsbau halten?
  - > Vorgesehen sind 30% geförderter Wohnungsbau. Diese Größenordnung entspricht dem Modell der Sozialgerechten Bodenordnung (SoBoMünster), das der Rat in 2014 beschlossen hat. Diese Vorgabe müssen auch private Investoren einhalten. Darüber hinaus hat die Stadt Münster als künftiger Erwerber der Liegenschaft sich selbst verpflichtet, bis zu 60% öffentlichen geförderten Wohnungsbau zu erstellen. Auch diese Vorgabe soll auf einigen Teilflächen verwirklicht werden.
- Ein Bürger regt an zu überprüfen, ob die Wohnbebauung nicht zu nah an die bestehende Sporthalle heranrückt.
  - > Bis auf den An- und Abfahrverkehr verursacht eine Sporthalle keine Emissionen.
- Ein Bürger fragt, wie der Substanzerhalt der Unterkunftsgebäude funktioniert. Bleiben die Gebäude als Ziegelbauten bestehen oder werden sie mit Dämmung versehen und verputzt?
  - > Die Ziegelbauten auf der York-Kaserne sind Gebäude aus den 1930er Jahren und weisen eine gute Bausubstanz auf. Sie können mit ihrer Außenfassade erhalten bleiben, da sie aufgrund ihrer massiven Bauweise bereits gute Dämmeigenschaften besitzen.
- Ein Bürger fragt nach den Dichteverhältnissen der Wohnbebauung in den einzelnen Quartieren.
  - > Es entstehen ca. 1.700 Wohneinheiten. In allen Quartieren wird eine verdichtete Bebauung vorgeschlagen. Nur so lässt sich das Gesamtquartier York mit dem hohen Anteil an Grünflächen entwickeln. Die Qualität liegt in der Mischung von großzügigen Grünräumen und verdichtetem Wohnungsbau.
- Ein Bürger fragt, ob noch eine Erhöhung der Geschosse zu erwarten sei, um eine höhere Dichte zu erreichen.

- > Die Geschossigkeit des Quartiers wird im Grundsatz nicht erhöht. Denkbar sind im Zuge der Investorenwettbewerbe einzelne punktuelle Erhöhungen, die aus den architektonischen Vorschlägen hervorgehen.
- Ein Bürger fragt, wie lange das Land NRW die Fläche noch zur Unterbringung für die Flüchtlinge nutzt?
  - > Das Land NRW hat zugesagt, im Jahr 2018 die bestehende Landesaufnahmeeinrichtung zu räumen.
- Mehrere Bürger fragen nach dem Stand der Verhandlung mit der BImA und wann ein Abschluss der Kaufverhandlungen zu erwarten ist.
  - > Die Verhandlungen mit der BImA dauern noch an. Zurzeit wird der Auftrag einer gutachterlichen Bewertung des Grundstücks der York-Kaserne vorbereitet. Die Stadt möchte nach Vorliegen des Gutachtens bis Anfang 2017 zu einer Einigung über den Kauf der Kaserne kommen.
- Mehrere Bürger fragen nach dem Zeitplan für die Bebauung der York-Kaserne. Wann wird mit der baulichen Entwicklung auf der York-Kaserne begonnen und wann wird diese abgeschlossen sein?
  - > Die Hochbaumaßnahmen sollen noch im Jahr 2018 starten. Vorbereitend hierzu soll ab dem IV. Quartal 2017 mit den Tiefbauarbeiten begonnen werden. Um dies zu ermöglichen soll bis dahin die Altlasten- und Kampfmittelbeseitigung in Angriff genommen werden.

### **Ende der Veranstaltung**

Herr Peitzmeier bedankt sich bei den Bürgerinnen und Bürgern für ihr reges Interesse und ihre Beteiligung, bei den VertreterInnen der Arge York sowie bei den VertreterInnen der Verwaltung für die Vorstellung der Planung sowie für die zahlreichen Erläuterungen und beendet die Veranstaltung gegen 20:30 Uhr.

gez.  
Herr Martin Peitzmeier  
Stellvertretender Bezirksbürgermeister

gez.  
Frau Stefanie Schulte  
Protokollführerin