

## Niederschrift

### über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanentwurf Nr. 573:

### Hiltrup – Westlich Westfalenstraße/ Nördlich an der alten Kirche

Anlage 2  
zur Vorlage Nr. V/0987/2018

Stadtbezirk:	Münster -Hiltrup
Anlass:	Bebauungsplanentwurf Nr. 573
Zeit:	21.03.2018, 18:00 Uhr
Ort:	Sitzungssaal der Stadthalle Hiltrup
Teilnehmer:	ca. 130 Bürgerinnen und Bürger
Leitung der Bürgeranhörung:	Herr Bezirksbürgermeister Schmidt
Vertretung der Verwaltung:	Herr Winter, Frau Schulte, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Weitere Teilnehmer:	Herr Dr. Jaeger, Herr Delius, Frau Brass, Wohn+Stadtbau, Frau Thiemann, htarchitektur, Herr Timm, NTS

### Eröffnung

Herr Schmidt begrüßt die Bürgerinnen und Bürger sowie die Vertreter aus der Politik und der Verwaltung sowie die Vertreter des Vorhabenträgers. Ferner informiert er über den geplanten Ablauf der Veranstaltung. Herr Winter begrüßt ebenfalls die anwesenden Bürgerinnen und Bürger und weist auf dem formalen Anlass der Bürgeranhörung als Teil des Bebauungsplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 573 Hiltrup – Westlich Westfalenstraße/ Nördlich an der alten Kirche hin.

### Vorstellung der Planungen

Frau Brass erläutert den Anlass der Planung und die Planungsgenese. Im Jahr 2014 wurde ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt. Die Jury des Preisgerichtes verlieh dem Büro htarchitektur den ersten Preis. Im Anschluss wurde htarchitektur mit der weiteren Überarbeitung des Entwurfs beauftragt. Nach Neuordnung der liegenschaftlichen Verhältnisse ist die Wohn+Stadtbau nun alleiniger Vorhabenträger. Mit der Erstellung des Bebauungsplans für das ehemalige Eschweilergelände konnte begonnen werden. Diese Bürgeranhörung ist Teil des förmlichen Aufstellungsverfahrens des neuen Bebauungsplans Nr. 573.

Frau Thiemann stellt den im Vergleich zum Wettbewerbsentwurf aktualisierten städtebaulichen Entwurf vor. Der Einzelhandelsstandort wurde in den Norden des Plangebiets verlagert, so dass nun alle gewerblichen Nutzungen im Nordosten konzentriert werden können und das Wohnen weniger Störeinflüssen ausgesetzt wird. Zudem kann der Einzelhandelsbetrieb am alten Standort fortgeführt werden, während sich das neue Gebäude mit größerer Verkaufsfläche im Bau befindet. Außerdem können in den Obergeschossen des Einzelhandelsgebäudes Wohnungen untergebracht werden. Die städtebauliche Grundstruktur des Baugebiets ist beibehalten worden. Die Mehrfamilienhäuser sind weiter in Hofstrukturen angeordnet. Im Übergang zum öffentlichen Grünzug schließen sich Einfamilienhäuser an.

Herr Timm erläutert die Verkehrsführung im neuen Quartier und die Anknüpfung an den Bestand. Zum Kreuzungspunkt mit der Westfalenstraße werden zwei Varianten vorgestellt. Bei der ersten Variante würde die Kreuzung voll signalisiert werden. Die zweite Variante sieht eine Fußgängerbedarfsampel vor. Beide Varianten wurden vom Ingenieurbüro NTS geprüft und als umsetzbar eingeschätzt. Da der Kreuzungspunkt die Verkehre bereits ohne das neue Baugebiet nicht mehr vernünftig abwickeln kann, wird die Stadt den Umbau des Knotenpunkts übernehmen und möglichst schon vor Baubeginn des neuen Baugebiets „Lorenzgrön“ umsetzen. Die Wohn+Stadtbau wird sich an den entstehenden Kosten des Knotenpunktumbaus beteiligen.

Herr Delius (W+S) erläutert die Verteilung der Wohnungen. Die Wohn+ Stadtbau plant ca. 194 Wohneinheiten zu errichten, die sich in ca. 170 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern und ca. 24 Einfamilienhäusern aufteilen. Mindestens 30% der errichteten Wohnungen sollen sozial geförderte Wohnungen werden. Die Vermarktung soll voraussichtlich 2019 beginnen.

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

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

- Eine Bürgerin fragt, wie die Einfamilienhäuser aussehen werden?
  - Es wird keine freistehenden Einfamilienhäuser geben, sondern Doppelhäuser und Reihenhäuser. Die Einfamilienhäuser werden als Flachdachgebäude mit Staffelgeschoss geplant.
- Ein Bürger fragt, wie die Zuwegung/ Zufahrt zum Ärztehaus geplant ist?
  - Das Ärztehaus wird dieselbe Zufahrt nutzen wie der neue Einzelhandelsmarkt. Die nötigen Stellplätze werden dem Ärztehaus eindeutig zugeordnet sein. Die Anfahrtssituation für Liegendtransporte und Notfälle wird eingeplant. Die Wohn+Stadtbau ist bereits in Gesprächen mit Vertretern des Ärztehaus um zu einer guten Lösung zu kommen.
- Ein Bürger merkt an, dass ein vollsignalisierter Knotenpunkt an diesem Kreuzungsbereich die bevorzugte Variante sei. Schon jetzt kommt es oft zu gefährlichen Situationen bei Zu- und Abfahrten zum Ärztehaus und zum Einzelhandelsmarkt.
  - Die Verwaltung befindet sich gerade in der Vorbereitung des Planungsbeschlusses für den Umbau des Knotenpunkts. Der Politik werden beide Varianten zur Entscheidung vorgestellt. Von Seiten der städtischen Verkehrsplanung und des Tiefbauamts gibt es bereits eine Tendenz zur Vollsignalisierung. Der Umbau des Knotenpunkts wird wenn möglich vor der Erschließung des Baugebiets erfolgen.
- Ein Bürger fragt, wie die Anlieferung zum Ärztehaus erfolgen soll? Gibt es eine zweite Zufahrt nördlich des Ärztehauses?
  - Zum neuen Quartier gibt es eine Zufahrt von der Westfalenstraße aus, die sich am Kreuzungspunkt mit dem Hummelbrink befindet. Auch das Ärztehaus wird über diese Zufahrt angefahren. Eine weitere Zufahrt gibt es nicht.
- Ein Bürger bemängelt, dass es für die Bewohner des neuen Quartiers keine zweite Zu- oder Abfahrt zum Quartier gibt. Im Kreuzungsbereich mit der Westfalenstraße wird durch den Verkehr zum Einzelhandel ein hohes Verkehrsaufkommen mit Rückstau ins Gebiet befürchtet.

- Die Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts ist für das neue Quartier unter Beachtung des verlagerten Einzelhandelsmarkts, des Ärztehaus und der neuen Bewohner berechnet worden. Nach dem Umbau des Knotenpunkts werden die Verkehre ohne Probleme abgewickelt werden können.
  
- Eine Bürgerin fragt, wie hoch die Lärmimmissionen des Einzelhandelsmarkts sein werden?
  - Die Lärmimmissionen werden derzeit durch ein Lärmgutachten ermittelt. Durch die eingehaute Anlieferung werden die Lärmimmissionen im Vergleich zum bestehenden Einzelhandel weniger. Die Stellplatzanlage des Einzelhandelsmarkts wird mit den Stellplätzen des Ärztehauses kombiniert, sodass sich die Verkehre konzentriert an einer Stelle befinden. Nur die Stirnseiten der Gebäude des ersten Hofes der Mehrfamilienhäuser wird einer erhöhten Lärmbelastung ausgesetzt. Hier werden Maßnahmen des passiven Lärmschutzes getroffen.
  
- Ein Bürger fragt, wie die Storkampsche Scheune an der alten Kirche künftig genutzt wird? Wird die Storkampsche Scheune mit dem Baugebiet entwickelt?
  - Die Storkampsche Scheune wird nicht mit dem Baugebiet entwickelt. Die Idee eine Kita in diesem Gebäude einzurichten, ist inzwischen verworfen worden. Eine weitere Nutzungsmöglichkeit der Storkampschen Scheune ist derzeit nicht bekannt.
  
- Ein Bürger fragt, ob auch gemeinschaftliches, genossenschaftliches Wohnen im Baugebiet möglich ist?
  - Bisher ist noch kein gemeinschaftliches, genossenschaftliches Wohnen geplant. Die Wohn+Stadtbau ist aber bereit hierzu Gespräche mit Interessenten zu führen.
  
- Eine Bürgerin fragt, ob der öffentliche Grünstreifen im Gegensatz zum Wettbewerbsentwurf schmaler geworden ist?
  - Im Durchschnitt ist der Grünstreifen ca. 20m breit. Ein einigen Stellen ist der Grünstreifen etwas schmaler oder breiter geworden. Diese Anpassung war notwendig, um die Einfamilienhäuser sinnvoll anzuordnen und erschließen zu können.
  
- Ein Bürger fragt, ob der Gehweg im Westen des Gebiets an derselben Stelle bestehen bleibt?
  - Der Gehweg bleibt nicht an derselben Stelle bestehen, sondern wird künftig innerhalb der öffentlichen Grünfläche alternierend angelegt.
  
- Eine Bürgerin fragt, ob neue Spielflächen für das Baugebiet angelegt werden? Der bestehende Spielplatz sei bereits jetzt schon stark ausgelastet.
  - Im Gebiet befindet sich kein neuer Spielplatz. Nach Einschätzung des Amtes für Grünflächen und Nachhaltigkeit reichen die angrenzenden bestehenden Spielplätze auch für das neue Baugebiet mit aus.
  
- Ein Bürger fragt, wie das Baugebiet während der Bauzeit erschlossen wird?
  - Das Baugebiet soll während der Bauzeit über die Westfalenstraße erschlossen werden. Wie genau der Knotenpunkt dann aussieht ist noch nicht endgültig abgestimmt. Ziel ist es den Ausbau des Knotenpunktes vor Beginn der Bauarbeiten im Baugebiet fertigzustellen, um die Baustellenverkehre über den ausgebauten Knotenpunkt abwickeln zu können.

- Eine Bürgerin fragt, ob eine Flüchtlingseinrichtung auf dem Gelände untergebracht wird?
  - Eine Flüchtlingseinrichtung ist hier nicht vorgesehen.
  
- Eine Bürgerin fragt, in welchen Bauabschnitten das Gebiet entwickelt wird? Wann werden die Einfamilienhäuser fertig gestellt?
  - Begonnen wird mit der Errichtung des neuen Einzelhandelsmarkts und der Erschließung des Baugebiets. Im Anschluss sollen die Wohngebäude von Westen nach Osten folgen. Der Einzelhandelsmarkt soll im Jahr 2021 errichtet sein. Komplette fertiggestellt werden soll das Baugebiet voraussichtlich im Jahr 2023.
  
- Eine Bürgerin fragt, ob auch eine Erschließung des Baugebiets über die Fleigestraße vorgesehen ist?
  - Das neue Baugebiet wird nicht über die Fleigestraße angebunden. Aus Sicht der Verkehrsplanung wird eine Anbindung des neuen Quartiers an das bestehende Wohngebiet nicht befürwortet. Durch eine Anbindung würden die Verkehre in bisher ruhige Gebiete gezogen werden und Schleichverkehre entstehen.
  
- Ein Bürger fragt, nach den Geschossflächenzahlen für das Baugebiet?
  - Die Geschossflächenzahlen werden sich an den zulässigen Geschossflächenzahlen der BauNVO für allgemeine Wohngebiete orientieren.
  
- Ein Bürger fragt, wie groß die Grundstücke für die Einfamilienhäuser sind?
  - Die Einfamilienhäuser haben je eine Wohnfläche von ca. 145m<sup>2</sup> und Grundstücksgrößen von 150m<sup>2</sup>- 260m<sup>2</sup>.
  
- Eine Bürgerin fragt, ob die alten Bäume auf dem Gelände erhalten bleiben?
  - Die Wohn+Stadtbau sichert zu, so viele Bäume wie möglich zu erhalten.
  
- Eine Bürgerin bittet darum, die Architektur der Bebauung noch einmal zu überdenken.
  - Frau Thiemann erläutert, wie die Bebauungsstrukturen aus architektonischer Sicht entwickelt wurden. Die Baukörper werden in sich gestaffelt angelegt. So wirken die Gebäude nicht zu massiv und der Übergang von Mehrfamilienhäusern zu Einfamilienhäusern wird gegliedert. Bei den vorgeschlagenen Flachdachtypen handelt es sich um zeitgemäße Architektur.
  
- Ein Bürger fragt, wann die Preise für die Häuser feststehen und wann die Vermarktung beginnt?
  - Die Vermarktung wird voraussichtlich in 2019 starten. Erst dann sind Aussagen zu Preisen möglich.
  
- Ein Bürger fragt, ob die Abstände zwischen der Bestandsbebauung im Umfeld und den geplanten Gebäuden noch vergrößert werden können?
  - Die Abstände zur Bestandsbebauung werden im weiteren Verfahren nochmal geprüft. Da die Bebauung im Gebiet schon relativ dicht ist, werden die Abstände der Bebauung zum Bestand wahrscheinlich nicht mehr vergrößert werden können. Die baurechtlich erforderlichen Abstandsflächen werden im gesamten Gebiet eingehalten.

**Ende der Veranstaltung**

Herr Schmidt bedankt sich bei den Vertretern der Verwaltung und des Vorhabenträgers für die Vorstellung der Planung sowie für die Anmerkungen und Fragen der Bürgerinnen und Bürger und beendet die Veranstaltung gegen 19:45 Uhr.

gez.

Herr Schmidt  
Bezirksbürgermeister

gez.

Frau Schulte  
ProtokollführerIn