

## Niederschrift

### über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanvorentwurf Nr. 134 Änderung „Kiesekampweg“

Anlage 1 zur Vorlage Nr. V/0271/2020

Stadtbezirk:	Münster - Nord
Anlass:	Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 134: „Kiesekampweg“ (Änderung)
Zeit:	27.9.2018, 18:30 Uhr
Ort:	Tennishalle des BSV Münster, Kiesekampweg 8, Coerde
Teilnehmer:	ca. 65 Bürgerinnen und Bürger
Leitung der Bürgeranhörung:	Bezirksbürgermeister Herr Igelbrink
Vertretung der Verwaltung:	Herr Kurz, Herr Blick-Weber, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Weitere Teilnehmer:	Herr Holz jun., Eigentümer und Investor

### Eröffnung

Bezirksbürgermeister Igelbrink begrüßt die Bürgerinnen und Bürger sowie die Vertreter der Verwaltung und führt in den geplanten Ablauf der Veranstaltung ein. Für die Fläche wird seit langem eine Entwicklung gewünscht, für die sich nun eine konkrete Perspektive abzeichnet.

### Vorstellung der Planungen

Mit Hilfe einer PowerPoint-Präsentation zeigt Herr Kurz die Standortgunst des Plangebietes mit seiner Nähe zum Zentrum Coerdes sowie die gute Erreichbarkeit der Innenstadt auf. Das Grundstück hat eine lange Planungs- und Verhandlungsgeschichte. Der Planungsausschuss hat frühere Anfragen nach alleiniger Einzelhandelsnutzung abgewiesen und verdeutlicht, dass hier ein Quartier geschaffen werden müsse, das eine sinnvolle Ergänzung für Coerde darstellt. Die aktuelle Nutzung schöpft die hohe Lagegunst bei weitem nicht aus. Mit dem Kauf der Fläche durch das Unternehmen Holz hat der Planungsprozess eine neue Dynamik erhalten. Die Druckerei Burlage bleibt erhalten.

Für die Entwicklung des Bebauungskonzeptes hat der Eigentümer einen Wettbewerb unter fünf teilnehmenden Büros ausgelobt. Die Stadtverwaltung und der Planungsausschuss haben Vorgaben zur Einbindung des Vorhabens in die umgebende Gewerbe- und Wohnbebauung gemacht. Der Entwurf des mit dem 1. Preis ausgezeichneten Büros sieht eine zu Straße und Bahnstrecke abschirmende überwiegend viergeschossige Bebauung vor, die nach innen Höfe ausbildet. Die Gebäude sind in den Raumkanten gegliedert und in der Höhenentwicklung gestuft, zu den vorhandenen achtgeschossigen Häusern ist ein ebenso hoher, aber wesentlich schlankerer Turm geplant. Im südöstlichen Bereich ist ein Lebensmittelmarkt mit max. 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vorgesehen, im Südwesten eine viergruppige KiTa. Es ist eine Mischung unterschiedlicher Wohnungsarten und -größen geplant. Die Pkw-Anbindung erfolgt wie bislang im

Süden, das Plangebiet bleibt im wesentlichen autofrei und wird von einem engmaschigen Fuß-/Radwegenetz durchzogen.

Ergänzend werden die weiteren Wettbewerbsentwürfe sowie der geplante Verfahrens-/Zeitplan aufgezeigt.

Zur Planung werden von den Bürgern folgende **Anmerkungen und Fragen** (zur besseren Übersichtlichkeit hier thematisch geordnet) gestellt. Auf Bitte der Bürger stellt sich auch Herr Holz vor und geht mit auf die Fragen ein.

### **Verkehr**

- Von wo aus ist die Zufahrt zu den Stellplätzen entlang der Bahntrasse vorgesehen?
  - Die Zufahrt erfolgt ausschließlich von Süden.
- Welcher Stellplatzschlüssel ist vorgesehen?
  - Nach derzeitigem Stand werden die üblichen Kennwerte (1Stpl. je Wohnung) in Ansatz gebracht.
  - Herr Holz betont, dass die benötigten Stellplätze de facto geschaffen werden sollen. Allerdings hat man bspw. bei einem vergleichbaren Projekt in Kinderhaus die Erfahrung gemacht, dass insbesondere bei Seniorenwohnungen deutlich weniger Stellplätze nachgefragt werden.
- Wird ein Rück- bzw. Umbau der Kreuzung „Coerheide / Holtmannsweg“ erfolgen? Die Situation sei dort – auch wegen der übergroßen, asymmetrischen Anordnung – sehr unübersichtlich, es habe dort mehrfach Unfälle gegeben, häufig komme es zu gefährlichen Situationen. Der Kiesekampweg und die Coerheide bräuchten eine zusätzliche Ampel.

Die aktuell schon chaotische Kreuzungssituation müsse bereits im Vorfeld der weiteren Planung geklärt werden.

  - Bislang ist ein Umbau nicht geplant, da die vorgesehene Kfz-Anbindung der Neubebauung von Süden über 110m vom Kreuzungsbereich entfernt vorgesehen ist. In der bisherigen Bearbeitung ist die Straßenanbindung als leistungsfähig eingestuft worden. Die Anregung wird aber an die Verkehrsfachleute weitergereicht.
- Die heutige Ampelschaltung sei zu kurz und daher gefährlich, die Wegeführung unübersichtlich.
  - Der Hinweis wird an die Verkehrsplaner weitergereicht.
- Bereits heute käme es zu Rückstaus, insbesondere bei geschlossenen Bahnschranken. Das Verkehrsproblem werde sich verschärfen. Vor allem sei ein Konflikt zu erwarten, wenn sich die Verkehrswege von LIDL-Kunden und KiTa-Besuchern sich überschneiden.
  - Die Zufahrt zur KiTa ist getrennt vom Einzelhandelsparkplatz vorgesehen. Vor der KiTa sind eigenständige Stellplätze vorgesehen, weitere werden seitlich der KiTa entlang der Bahntrasse angeboten. Somit ergeben sich für die KiTa-Besucher geschützte Wege.
- Das Verkehrskonzept sei problematisch, wenn 170 Wohnungen, die KiTa und der Lebensmittelmarkt eine gemeinsame Anbindung von Süden hätten. Zudem würden Ausweichverkehre auf dem Kemperweg befürchtet.
  - Der Kiesekampweg ist leistungsfähig für die zu erwartenden Verkehre ausgebaut. Tatsächlich muss aber überprüft werden, ob es für die Ampelschaltung der Kreuzung noch Optimierungsmöglichkeiten gibt.
- Die Entwurfsgrafik ließe befürchten, dass die Fahrradverknüpfung nicht ausreichend berücksichtigt werde, die Übergänge nicht fahrradgerecht seien und das innere Wegenetz nur Fußgängerbedarfen gerecht werde. Insbesondere die Erreichbarkeit zum Lebensmittel, zur KiTa und die Zufahrt zum überörtlichen Radweg entlang der Bahntrasse solle fahrradgerecht gestaltet werden.

- Der Entwurf wird auch auf die Bedarfe der Fahrradmobilität eingehen.
- Es wird angeregt, den westlichen Radweg (Veloroute) entlang der Bahn zu verbreitern, zumal überwuchender Bewuchs momentan seine Nutzbarkeit einschränke.
  - Die Möglichkeit zur Aufweitung wird geprüft.

### **Städtebau**

- Die viergeschossige Bebauung sei sinnvoll, die achtgeschossige Betonung der Ecke jedoch unmaßstäblich. Zu den vorhandenen hohen Gebäuden sollten keine weiteren derartigen Bauten ergänzt werden, Coerde vertrage dies nicht.
  - Die Planung wird derzeit überarbeitet. Ob ggfs. doch weniger Geschosse vorgesehen werden, kann noch nicht zugesagt werden.
- Um die achtgeschossige Eckbebauung zu vermeiden könne doch ggfs. die weitgehend viergeschossige Bebauung um ein Geschoss aufgestockt werden. Ein achtgeschossiges Gebäude würde Fehler der Vergangenheit wiederholen.
- Man müsse behutsam sein, keinen sozialen Brennpunkt zu schaffen.
- Die KiTa werde am vorgesehenen Standort kritisch gesehen, da Lärmkonflikte mit den darüber wohnenden Personen erwartet werden. Zudem seien zu wenig Spielflächen vorgesehen. Daher solle über eine Alternativlösung nachgedacht werden.
  - Das zuständige Fachamt ist in die Planung einbezogen worden und wird auch weiterhin beteiligt, so dass die Ansprüche an eine KiTa hinreichend Berücksichtigung finden. Generell ist aber darauf hinzuweisen, dass Spiel- und Kindergartenlärm als sozialadäquat eingestuft sind und somit sich niemand auf sein vorrangiges Ruhebedürfnis berufen kann.
- Es sei wenig zweckmäßig, dass die Spielflächen der KiTa direkt neben dem ebenerdigen Parkplatz des Lebensmittlers lägen.
  - Insbesondere wenn KiTa-Spielflächen und Parkplatz durch eine Eingrünung voneinander abgeschirmt werden, sind keine Probleme erkennbar.
- Werde es im Plangebiet Flächen für Ärzte etc. geben?
  - Es sind entsprechende Praxis- und Büroräume in der Bebauung möglich.
- Werde es im Plangebiet Flächen für Ärzte etc. geben? Was geschehe mit der derzeitigen Kinderarztpraxis, sie werde für die medizinische Versorgung dringend gebraucht.
  - Es sind entsprechende Praxis- und Büroräume vorgesehen. Eventuell kann der Investor bei einer abschnittswise Baurealisierung eine Zwischenlösung anbieten. Die Stadt hat aber keine Handhabe, Praxisansiedlungen anzuordnen. Bezirksbürgermeister Igelbrink bekräftigt, dass die medizinische Versorgung nicht in der Hoheit der Stadtverwaltung, sondern eher bei der Kassenärztlichen Vereinigung liegt.
- Nach Ansicht eines Bürgers seien die Lärmschneisen zwischen den Gebäuden zu groß.
  - Die konkretisierte Berücksichtigung des Lärmschutzes ist Teil des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens.
- Mit welchen Fassadenmaterialien werde gebaut?
  - Herr Holz kündigt an, dass voraussichtlich mit Klinker gebaut wird, vergleichbar mit einem ähnlichen Projekt in Kinderhaus. Näheres dazu wird der Bebauungsplan regeln.
- Mit welchen Vorgaben sei der Investor an die Stadt herangetreten?
  - Der Investor hat keine Vorgaben gemacht. Vielmehr muss die richtige Lösung gemeinsam schrittweise gefunden werden. Dieser Standort hat eine Schlüsselfunktion für die (Wohn-)Entwicklung Coerdes.
- Werde LIDL den Lebensmittelmarkt betreiben?

- Herr Holz steht mit mehreren Anbietern im Kontakt.

### **Wohnungsmix**

- Welche Wohnungsgrößen sind vorgesehen?
  - Es ist eine große Spannweite von Wohnungen für 1-6 Personen geplant, davon frei-finanzierte, geförderte, förderfähige.
- Werden die Wohnungen altengerecht gebaut?
  - Mit dem Wohnungsamt wurde das Verhältnis des Wohnungsangebotes abgestimmt, es sind Wohnungen für Jung und Alt, Rollstuhlfahrer, Alleinerziehende mit Kind, Familien vorgesehen. Sämtliche Wohnungen werden barrierefrei gebaut. Die neue Bauordnung NRW trifft ab 2019 zudem ergänzende Anforderungen. Der mit dem Investor zu schließende Vertrag wird dazu konkretisierende Regelungen treffen.
- Sind auch Studentenwohnungen vorgesehen? Diese könnten eine willkommene Verjüngung des Quartiers sicherstellen.
  - Bislang sind keine Wohnungen vorgesehen, die gezielt für Studenten gedacht sind. Investor Holz greift aber die Anregung auf, inwieweit sich bspw. Kleinwohnungen oder Zweiraumwohnungen für Studenten(-WG's) realisieren lassen.
- Wie werden die Wohnungen vergeben?
  - Der Investor Holz kann die frei finanzierten Wohnungen nach seinen Vorstellungen vermarkten, für die geförderten Wohnungen besteht ein Belegungsrecht für die Stadt. Herr Holz betont, dass die Wohnungen im Eigentum der Familie verbleiben sollen, eine Veräußerung an einen Dritten ist nicht geplant.
- Mit welchen Mieten sei zu rechnen?
  - Vorläufig und grob überschlägig geht Herr Holz von etwa 9-11€/ m<sup>2</sup> aus.

### **Sonstiges / Verfahrens- und Zeitplan**

- Welcher Zeitrahmen sei für das Vorhaben geplant? Wann könne die Planung nochmal eingesehen werden, um Stellungnahmen abzugeben?
  - Die Planung wird momentan überarbeitet, ein Entwurf für den eigentlichen Bebauungsplan erstellt und mit den Fachbehörden abgestimmt. Nachfolgend findet die formale öffentliche Auslegung statt, bei der die Bürger erneut die Möglichkeit zur Stellungnahme haben, die allerdings schriftlich erfolgen muss. Die Abwägung über alle eingegangenen Anregungen trifft final der Stadtrat voraussichtlich Ende 2019. Für diesen Zeitpunkt plant der Investor auch den Abriss der vorhandenen Gebäude, parallel kann der Bauantrag eingereicht werden. Die ersten Fertigstellungen sind etwa anderthalb Jahre später zu erwarten.
- Wann könne die Niederschrift eingesehen werden?
  - Voraussichtlich nach den Herbstferien wird die Niederschrift ins Internet gestellt.
- An den Investor solle appelliert werden, bis zum Abbruch der Gebäude verstärkt für Ordnung auf dem Gelände zu sorgen.
  - Herr Holz zeigt sich offen für die Anregung. Man wird sich verstärkt darum bemühen, kann aber auch nicht alle vorzufindenden Fehlverhalten von Mitbürgern ausgleichen.

**Ende der Veranstaltung**

Da keine weiteren Fragen mehr vorliegen bedankt er sich bei den Bürgerinnen und Bürgern für die interessierte und sachliche Diskussion und beendet die Veranstaltung gegen 19:50 Uhr.

gez.  
Herr Igelbrink  
Bezirksbürgermeister

gez.  
Herr Blick-Veber  
Protokollführer