



Stadtplanungsamt

20.07.2022

Ihr/e Ansprechpartner/in:

Herr Lutz

Telefon: 492-1261

LutzR@stadt-muenster.de

Öffentliche **Berichtsvorlage**

Betrifft
Stadtteilentwicklungskonzept Hilstrup-Ost

Beratungsfolge

18.08.2022	Bezirksvertretung Münster-Hilstrup	Bericht
31.08.2022	Ausschuss für Verkehr und Mobilität	Bericht
01.09.2022	Ausschuss für Stadtplanung und Stadtentwicklung	Bericht

Bericht:

Anlass / Hintergrund

Dem Stadtplanungsamt lagen verschiedene Anträge zur Erarbeitung von Stadtteilentwicklungskonzepten in diversen (Außen-)Stadtteilen Münsters vor, deren Bearbeitung daraufhin priorisiert und abgestimmt erfolgen sollte. Mit der Vorlage V/0391/2018, Beschlusspunkt 2.4, wurde vom ASSVW Mitte 2018 beschlossen, dass für den Stadtteil Hilstrup-Ost mit der Erarbeitung eines Stadtteilentwicklungskonzeptes begonnen werden soll, sobald die Ankaufsverhandlungen für die Fläche der geplanten, großflächigen Stadteilerweiterung, die in der Planungswerkstatt 2030 identifiziert worden ist und die Eingang in das Wohnsiedlungsflächenkonzept 2030 gefunden hat, absehbar vor einem positiven Abschluss stehen. Für diese rund 47 Hektar große, bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche nördlich der Straße Osttor im Stadtteil Hilstrup-Ost konnte im Jahr 2019 mit dem Grundstückseigentümer eine Vereinbarung über den Ankauf getroffen werden. Etwa 30 Hektar dieser Fläche stehen für eine städtebauliche Entwicklung zur Verfügung. Vor diesem Hintergrund konnte Ende 2019 mit der Erarbeitung eines Stadtteilentwicklungskonzeptes für Hilstrup-Ost begonnen werden.

Ziel des Prozesses war es, Handlungserfordernisse im Stadtteil zu identifizieren und darauf aufbauend konkrete Maßnahmenvorschläge im gemeinsamen Dialog mit den Bewohnerinnen und Bewohnern des Stadtteils zu erarbeiten. Insbesondere galt es, die Anforderungen an das künftige Baugebiet nördlich der Straße Osttor zu formulieren, um eine adäquate Integration in die Bestandsstrukturen des Stadtteils zu ermöglichen sowie zukünftige (Infrastruktur-) Bedarfe für den gesamten Stadtteil zu identifizieren und in weiteren Planungen berücksichtigen zu können.

Hierzu wurde eine Arbeitsgemeinschaft bestehend aus den Planungsbüros STADTRAUMKONZEPT GmbH sowie REICHER HAASE ASSOZIIERTE GmbH vom Stadtplanungsamt mit der fachlichen Begleitung und Erarbeitung eines Stadtteilentwicklungskonzeptes für Hilstrup-Ost beauftragt (vgl. n.ö. V/0759/2019).

Erarbeitungsprozess

Im Januar 2020 startete die prozessbegleitende umfangreiche Öffentlichkeitsbeteiligung mit einer Auftaktveranstaltung. Zahlreiche Bürgerinnen und Bürger waren dem Aufruf gefolgt, dem Planungsbüro sowie der Verwaltung ihre Ideen und Anregungen, ihre Kritik und Bedenken zur Stadtteilentwicklung mitzuteilen, welche in einer umfassenden Analyse des Stadtteils mündeten. Es folgten eine Akteursbeteiligung und die Bildung eines Stadtteilarbeitskreises sowie daraus hervorgehend die Formulierung von Zielen für die künftige Stadtteilentwicklung. Die aus der Analyse sowie aus den formulierten Zielvorstellungen abgeleiteten konkreten Maßnahmenideen wurden im Zuge einer Online-Beteiligung öffentlich vorgestellt und zur Diskussion gestellt. Interaktiv konnten zudem weitere eigene Maßnahmenvorschläge in den Prozess eingebracht werden. Den öffentlichen Abschluss fand der Erarbeitungsprozess in einer Abschlussveranstaltung im Oktober 2021, die auch per Livestream übertragen wurde.

Da ein Stadtteilentwicklungskonzept verschiedenste Themen und Fragestellungen betrifft, erfolgte parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung auch eine breite verwaltungsinterne Begleitung des Prozesses sowie eine Beteiligung der betroffenen Fachämter zur Bewertung der Maßnahmenvorschläge.

Wesentliche Ergebnisse des Stadtteilentwicklungsprozesses

Durch den fortwährend intensiven Austausch mit der Bürgerschaft, weiteren Akteuren vor Ort und den beteiligten Fachämtern liegen nach Abschluss des Erarbeitungsprozesses für das Stadtteilentwicklungskonzept umfangreiche Erkenntnisse und Ergebnisse für die zukünftige Arbeit in Hilstrup-Ost vor, die im Ergebnisbericht (s. Anlage 1) ausführlich beschrieben werden.

Nachfolgend werden die wesentlichen Ergebnisse in Bezug auf die identifizierten Handlungsbedarfe und Maßnahmenvorschläge zusammengefasst:

Siedlungsstruktur und Wohnen

Hilstrup-Ost ist von einem Bevölkerungsrückgang sowie gleichzeitig von einer älter werdenden Bevölkerung geprägt, woraus sich insbesondere eine Anpassung des Wohnraumangebotes an die sich verändernden Bedarfe im Stadtteil ergibt. Eine die Bevölkerungsentwicklung positiv beeinflussende Maßnahme ist die Entwicklung des neuen Baugebiets nördlich der Straße Osttor. Mit der Entwicklung der Fläche sollen voraussichtlich über 1.000 Wohneinheiten, davon ca. drei Viertel in Mehrfamilien- und ein Viertel in (verdichteten) Einfamilienhäusern entstehen. Ein einphasiger städtebaulicher Wettbewerb soll ausgelobt werden, um eine Qualifizierung und Konkretisierung des Baugebietes als Grundlage für die Bauleitplanung zu erhalten.

Einzelhandel- und Nahversorgung

Vor dem Hintergrund der geplanten Entwicklung des Neubaugebietes und dem Zuzug neuer Einwohnerinnen und Einwohner wurde die vorhandene Nahversorgungssituation in Hilstrup-Ost extern durch das Gutachterbüro Stadt+Handel aus Dortmund untersucht. Im Ergebnis wird die Ausweisung eines neuen Stadtteilzentrums empfohlen, welches räumlich an den bestehenden Geschäftsbesatz der Straße Osttor anknüpfen soll. Mit der Ausweisung eines neuen Stadtteilzentrums ist die Chance verbunden, auch einen eigenen identitätsstiftenden Ortsmittelpunkt für den Stadtteil zu bilden, der durch einen autofreien Platz von hoher Aufenthaltsqualität geprägt sein soll. Die räumliche Konkretisierung dieses Stadtteilzentrums soll in den städtebaulichen Wettbewerb für das neue Baugebiet nördlich Osttor integriert werden. Zur weiteren Umsetzung des Projektes sind insbesondere die Gespräche mit der Pfarrgemeinde St. Clemens Hilstrup Amelsbüren fortzuführen, die einen wesentlichen Grundstücksanteil im Bereich des geplanten Zentrums besitzt.

Freiraum und Öffentlicher Raum

In der Analyse zum Stadtteilentwicklungskonzept wurde festgestellt, dass Hilstrup-Ost hohe Freiraumqualitäten u.a. durch den Emmerbach im Süden, den Dortmund-Ems-Kanal im Westen und die umrandenden Wiesen- und Waldstrukturen im Norden und Osten aufweist, die es weiterhin zu bewahren gilt. Gleichzeitig bieten diese Strukturen wichtige Anknüpfungspunkte für neu entstehende Grünstrukturen im Neubaugebiet. Ein wichtiges Projekt in diesem Zusammenhang ist insbesondere

die ökologische, hochwassertechnische und gestalterische Aufwertung des Erdelbaches, die im Zuge der Realisierung des Neubaugebietes angegangen werden soll.

Im Kontext von Freiraum und öffentlichem Raum ist die Maßnahme der Errichtung eines Sportparks Hilstrup-Ost zu nennen, die auch von gesamtstädtischer Bedeutung ist. Gesamtstädtische Bedarfe nach amerikanischen Sportarten sowie der Bedarf nach einer Rad- und Rollsportrundstrecke können nördlich angrenzend an die bestehenden Sportflächen des TuS Hilstrup gedeckt werden. Auch die vorhandenen Fußballfelder des TuS Hilstrup sind hinsichtlich Lage und Nutzbarkeit zu optimieren, um insgesamt einen öffentlich zugänglichen Sportpark Hilstrup-Ost entstehen zu lassen, der durch eine öffentliche Durchwegbarkeit auch die Verknüpfung zwischen dem neuen Stadtteilzentrum und dem Neubaugebiet herstellen soll.

Verkehr und Mobilität

Der Beteiligungsprozess hat gezeigt, dass der größte Handlungsbedarf aus Sicht der Bürgerinnen und Bürger im Bereich Verkehr und Mobilität – insbesondere in Bezug auf die vorhandene und zukünftig zu erwartende Verkehrsbelastung auf der Straße Osttor gesehen wird. Durch das neu entstehende Baugebiet und die damit verbundenen neuen Infrastrukturen wird auch zukünftig keine Entlastung, sondern vielmehr eine weitere Belastung auf der Straße Osttor absehbar sein. Es gilt daher, die Straße Osttor verkehrstechnisch und gestalterisch (insbesondere im Bereich des neuen Baugebiets) zu verbessern und die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Osttor / Albersloher Weg durch einen Umbau zu steigern.

Darüber hinaus ist von entscheidender Bedeutung, Maßnahmen zu fördern, die auf eine Reduzierung des Pkw-Verkehrs in Hilstrup-Ost abzielen: Schaffung von autoarmen Strukturen im neuen Baugebiet, Ausbau und Attraktivierung des ÖPNV-Angebots sowie des Radwegenetzes, Errichtung von Mobilstationen.

Soziale Infrastruktur

In Hilstrup-Ost befindet sich die Marienschule Hilstrup, deren Kapazitäten auf Grund des fortwährenden Zuzuges junger Familien nach Hilstrup und des zusätzlich entstehenden Bedarfs durch das Neubaugebiet nicht mehr ausreichen. Zum einen ist daher die Marienschule im Bestand nach Möglichkeit zu erweitern. Zum anderen ist ein Neubau einer vierzügigen Grundschule inklusive einer Dreifachsporthalle im Neubaugebiet erforderlich.

Ebenso werden die Kapazitäten der vorhandenen zwei Kindertagesstätten in Hilstrup-Ost bei Entwicklung des neuen Baugebiets nicht mehr ausreichen. Hinzu kommt, dass neben dem entstehenden Bedarf durch dieses Baugebiet auch in den direkt angrenzenden Nachbarstadtteilen nicht gedeckte Bedarfe in der Versorgung von Kindern bestehen. Die Entwicklung des Neubaugebietes bietet daher die Chance diesen Bedarf durch den Bau neuer Einrichtungen im Gebiet zu decken.

Darüber hinaus gilt es, in Hilstrup-Ost auch die Freizeitangebote für Kinder und Jugendliche durch die Aufwertung und den Neubau von Spiel- und Bewegungsangeboten sowie durch die Einrichtung eines Jugendtreffs zu verbessern.

Image und Identität

Mit der Entwicklung des Neubaugebietes nördlich der Straße Osttor und dem Zuzug von voraussichtlich etwa 3.000 neuen Bewohnerinnen und Bewohnern wird sich der Stadtteil sowohl nach innen als auch nach außen deutlich verändern. Hinzu kommt der laufende bzw. zukünftig anstehende Generationenwechsel in den Bestandsstrukturen des Stadtteils. Damit das Neubaugebiet und der vorhandene Stadtteil Hilstrup-Ost nicht nur baulich zusammenwachsen, sondern auch ein Gemeinschaftsgefühl für die Bewohner und Bewohnerinnen entsteht, werden Maßnahmen zur Förderung eines gesellschaftlichen Miteinanders wie z.B. die Etablierung eines Stadtteilfestes vorgeschlagen.

Rahmenplan „Nördlich Osttor“

Das Projekt zur Entwicklung eines neuen großen Baugebiets in Hilstrup-Ost wird im Stadtteilentwicklungskonzept als von zentraler Bedeutung für die Stadtteilentwicklung beschrieben. Aufgrund der

Bedeutung der Fläche ist ein städtebauliches Qualifizierungsverfahren zur Vorbereitung der Aufstellung eines Bebauungsplans für das Plangebiet vorgesehen.

Als Vorbereitung dieses Qualifizierungsverfahrens ist ein wichtiges Ergebnis des Stadtteilentwicklungskonzeptes der Rahmenplan für das neue Baugebiet „Nördlich Osttor“ (s. Anlage 2). Dieser stellt die angedachte, zentrale Gliederung der Entwicklungen nördlich der Straße Osttor dar und ist daher dem städtebaulichen Wettbewerbsverfahren zu Grunde zu legen. Der Rahmenplan bildet insofern eine wesentliche Grundlage für den städtebaulichen Wettbewerb.

Die erarbeitete Rahmenplanung wurde erstmals der Öffentlichkeit im Rahmen der Online-Beteiligung präsentiert und zur Diskussion gestellt, anschließend weiter ausgearbeitet und auch im Zuge der Abschlussveranstaltung erneut mit der Öffentlichkeit erörtert.

Das neue Wohngebiet soll in verschiedene Bereiche gegliedert werden, die in Wohnformen und Charakter unterschiedlich ausgeprägt sein können. Die Erschließung des Quartiers für den Pkw-Verkehr soll über zwei Anknüpfungspunkte von der Straße Osttor erfolgen. Eine gute Erreichbarkeit für zu Fußgehende und Radfahrende ist im gesamten Gebiet vorrangig. Um ein attraktives alternatives Mobilitätsangebot zu schaffen sind derzeit zwei Mobilstationen mit Car- und Bikesharing, Ladestationen sowie Bushaltestellen vorgesehen. Mögliche Standorte für die Mobilstationen sind die Bereiche am neuen Quartierszentrum sowie mittig im Quartier. Der Flächenbedarf für Radstellplätze und sonstige alternative Mobilitätsformen soll unabhängig von den Mobilstationen an mehreren Stellen im Gebiet frühzeitig mitgedacht werden.

Im westlichen Bereich des Baugebietes entsteht mit dem neu zu gestaltenden Sportpark ein öffentlich zugänglicher Velopark sowie Flächen für amerikanische Sportarten, wie z.B. American Football. Zwischen dem Sportbereich im Westen und dem neuen Wohnquartier soll ein Grünkorridor als naturnaher Quartierspark ausgebildet werden. Zudem soll der Korridor verschiedene Freiraumqualitäten mit Spiel- und Erholungsanteilen aufnehmen und der Durchwegung dienen. Durch die Nord-Süd-Ausrichtung des Grünraums wird die Verbindung zwischen Bestand und Freiraum gestärkt und das neue Baugebiet gegliedert. Innerhalb des grünen Bandes kann der Neubau einer Grundschule mit Dreifach-Sporthalle verortet werden. Der genaue Standort ist im Zuge des städtebaulichen Wettbewerbs noch zu bestimmen. Im vorgeschlagenen Bereich der neuen Schule zwischen Park und Wohngebiet befindet sich der zentrale Knotenpunkt, der den Sportbereich, das Wohnen und das Zentrum von Hiltrup-Ost miteinander vernetzt.

Die Nahversorgungssituation am Osttor wird um einen zentralen Versorgungsbereich ergänzt. Das entstehende Quartierszentrum soll einen Platz mit hoher Aufenthaltsqualität bieten und zum Verweilen sowie als Treffpunkt einladen. Über das Quartierszentrum hinaus sind keine weiteren Flächen im neuen Wohngebiet für Einzelhandel vorgesehen, vielmehr soll sich die Nahversorgung am Quartierszentrum konzentrieren. Der zentrale Bereich knüpft über Wegeverbindungen südlich des Sportbereichs an die Schule und die geplante Wohnbebauung an. Östlich an das Zentrum anschließend ist ein Erhalt des bestehenden Wäldchens Vinnbüschen vorgesehen.

Weiteres Vorgehen

Mit Vorliegen des Ergebnisberichts zum Stadtteilentwicklungskonzept gibt es bereits konkrete Projekte, mit denen erste Maßnahmenbausteine für die Umsetzung vorbereitet werden können. Die Vorbereitung und Umsetzung anderer Projekte wird hingegen einen längeren Zeitraum in Anspruch nehmen.

Insbesondere folgende Arbeitsschritte werden derzeit vorbereitet bzw. können zeitnah erfolgen:

- Auftragsvergabe an ein Büro, welches das Management des städtebaulichen Wettbewerbs übernimmt (Freigabe zur Ausschreibung erfolgte mit V/0054/2022)
- Vorbereitung der Auslobungsunterlagen zusammen mit der Auswahl des Büros, welches den Zuschlag für das Wettbewerbsmanagement erhalten wird
- Auslobung eines einphasigen städtebaulichen Wettbewerbs für das neue Baugebiet nördlich Osttor. Es erfolgt dazu eine separate Beschlussfassung.

- Im Zuge des Wettbewerbs erfolgt die weitere räumliche Konkretisierung verschiedener im Bericht aufgeführter Maßnahmen:
 - Neues Stadtteilzentrum
 - Sportpark Hiltrup-Ost
 - Neubau Grundschule inkl. Sporthalle
 - Neubau Kindertagesstätten
 - Ökologische, hochwassertechnische und gestalterische Aufwertung des Erdelbaches
 - Errichtung einer Veranstaltungsfläche
- Weitergehende Prüfung der Möglichkeiten eines Umbaus des Kreuzungspunktes Osttor / Albersloher Weg
- Fortführung des Stadtteilarbeitskreises

Die Begleitung des Umsetzungsprozesses der weiteren Maßnahmen wird im Stadtplanungsamt vor allem durch eine Stadtteilkümmern übernommen. Diese wird zentrale Ansprechpartnerin für die künftigen Stadtteilentwicklungsprozesse sein und dabei stets im engen Austausch mit den zuständigen Fachämtern stehen. Zudem steht im Quartiersmanagement von Münster Marketing Personal zur Verfügung, das in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt weitere ausgewählte Projekte auf Grundlage der Ergebnisse des Stadtteilentwicklungsprozesses initiieren und deren Umsetzung begleiten wird.

Die Bürgerinnen und Bürger sowie weitere Akteure aus dem Stadtteil sollen im Rahmen geeigneter Beteiligungsformate ebenfalls weiterhin aktiv und intensiv in die zukünftige Stadtteilarbeit eingebunden werden.

Der vorliegende Ergebnisbericht zum Stadtteilentwicklungskonzept Hiltrup-Ost kann von den Ratsgremien auch genutzt werden, um auf Grundlage der darin formulierten Maßnahmenvorschläge weitere einzelne Projekte anzustoßen und evtl. die erforderlichen finanziellen Mittel bereitzustellen. Die Umsetzung der Maßnahmen im Stadtteilentwicklungskonzept können dabei auch einen Beitrag zur Nachhaltigkeitsstrategie 2030 leisten.

In Vertretung

gez.
Robin Denstorff
Stadtbaurat

Anlagen:

- Anlage A
- Anlage 1: Ergebnisbericht Stadtteilentwicklungskonzept Hiltrup-Ost
- Anlage 2: Rahmenplan „Nördlich Osttor“