

## Niederschrift

### über eine Öffentlichkeitsinformation zu den Rahmenbedingungen des städtebaulich- freiraumplanerischen Wettbewerbes „Hiltrup- Ost“

Stadtbezirk:	Münster - Hiltrup
Anlass:	Vorstellung der Rahmenbedingungen zum städtebaulich- freiraumplanerischen Wettbewerb Hiltrup-Ost
Zeit:	29.09.2023, 10:00 – 19:00 Uhr
Ort:	Parkplatz TUS Hiltrup, Osttor 85
Vertretung der Verwaltung:	Herr Markus Weber, Stadtplanungsamt Frau Vivian Thielemann, Stadtplanungsamt



## Anlass

Zur Vorbereitung des Baugebiets Hiltrup-Ost wird derzeit ein städtebaulich-freiraumplanerischer Wettbewerb durchgeführt, welcher voraussichtlich im ersten Quartal 2024 abgeschlossen sein wird (vgl.: [https://www.stadt-muenster.de/sessionnet/sessionnetbi/vo0050.php?\\_kvonr=2004052686](https://www.stadt-muenster.de/sessionnet/sessionnetbi/vo0050.php?_kvonr=2004052686)). Städtebauliche Wettbewerbsverfahren sind grundsätzlich als Ideenkonzepte zu verstehen – die konkrete Ausarbeitung der Wettbewerbsergebnisse erfolgt im daran anschließenden Bauleitplanverfahren.

Mit der Öffentlichkeitsinformation ist ein Austausch zwischen der Öffentlichkeit und Verwaltung zu den Rahmenbedingungen und dem weiteren Verfahren zum Wettbewerb beabsichtigt. Dazu wurde eine erklärende Präsentation zur Beantwortung der an das Stadtplanungsamt herangetragenen Fragestellungen erstellt und auf den Internetseiten des Stadtplanungsamtes zur Verfügung gestellt. Gleichzeitig wurde im Zeitraum vom 25.09. – 01.10.2023 der DesignKiosk K67 auf den Parkplatzflächen des TUS Hiltrups bereitgestellt und am 29.09. am DesignKiosk zu einem offenen Austausch mit Interessierten eingeladen.

Bei den nachfolgenden Fragestellungen handelt es sich um eine Zusammenfassung der wesentlichen Diskussionspunkte im Rahmen dieser Öffentlichkeitsveranstaltung.

## Fragen der Bürgerinnen und Bürger

### Anregungen zum Thema Verkehr und Erschließung

- Es wird eine **Überlastung der Straße Osttor** vermutet. Bereits heute sei ein Abbiegen von den Seitenstraßen auf die Straße Osttor zu Stoßzeiten kaum möglich.
  - Der Umgang mit der Straße Osttor wird im Rahmen des weiteren Verfahrens geprüft. Für eine Handlungsfähigkeit ist es notwendig, dass die Straßenbaulast der Straße Osttor an die Stadt Münster übertragen wird; Gespräche dazu laufen bereits.
- Zur Entlastung der Straße Osttor wird der Vorschlag unterbreitet, zum einen die bestehenden Wohngebiete an die **Straße Hiltruper See / Westfalenstraße** und zum anderen das neu entstehende Baugebiet direkt an den **Albersloher Weg anzuschließen**.
  - Der Vorschlag wird zur Prüfung an das zuständige Fachamt weitergeleitet.
- Auch eine Überlastung des **Knotenpunktes Osttor / Albersloher Weg** wird vermutet.
  - Der Umgang mit dem Knotenpunkt Osttor / Albersloher Weg wird im Rahmen des weiteren Verfahrens geprüft. Für eine Handlungsfähigkeit ist es notwendig, dass die Straßenbaulast der Straße Osttor an die Stadt Münster übertragen wird; Gespräche dazu laufen bereits.
- Es wird angeregt mit den **Planungen** zum Baugebiet Hiltrup-Ost erst zu **starten**, sobald der **Umgang mit der Straße Osttor** geklärt sei.
  - Die Verwaltung hat sich für eine parallele Arbeitsweise entschieden, um die Planverfahren, und somit auch die Bereitstellung von Wohnraum, nicht in die ferne Zukunft zu verlagern. Durch die aktive Bearbeitung des Wohngebietes wird ein gewisser Druck auf die Verwaltungen ausgelöst.
- Mit der Zunahme des Kfz-Verkehrs wird eine Zunahme der **Lärmbelastung** und der **Feinstaubbelastung** befürchtet.

- Im Rahmen des an den Wettbewerb anschließenden Bauleitplanverfahrens werden notwendige Gutachten erstellt und die Auswirkungen anhand dessen abgeschätzt sowie bearbeitet.
- Der durch die Realisierung des Baugebiets ausgelöste **Baustellenverkehr** würde die Verkehrsproblematik weiter verschärfen. Die Straße Osttor sei nicht in der Lage eine Lkw-Begegnung zu ermöglichen.
  - Die Anregung wird an das zuständige Fachamt weitergeleitet. Im Rahmen der Verkehrsplanung wird ein Baustellenkonzept erstellt, das auch die Leistungsfähigkeit der Straße Osttor begutachtet.

#### Anregungen zum Thema Kfz-Stellflächen

- Der **Sinn und die Dimensionierung der vorgesehenen Quartiersgaragen** wird hinterfragt. Stattdessen werden Tiefgaragen angeregt, die auch für Bunker oder an heißen Tagen für Aufenthaltsräume dienen können.
  - Im Zuge des Wettbewerbs sollen Pkw-Parkmöglichkeiten bevorzugt in Quartiersgaragen bzw. Kfz-Sammelgaragen mit modularer Bauweise vorgesehen werden. Dieses schließt eine Berücksichtigung von Tiefgaragen nicht explizit aus. Quartiersgaragen haben jedoch den Vorteil, dass sie, obwohl sie auch einen Hochbaukörper darstellen, ökologischer sind als Tiefgaragen. Tiefgaragen sind statisch – das heißt: sind sie einmal in der Erde und versiegelt, können sie nur zurückgebaut werden, wenn auch das darüber entstandene Gebäude zurückgebaut wird. Wenn also im Laufe der nächsten Jahrzehnte die Verkehrswende voranschreitet, können Quartiersgaragen im Vergleich zu Tiefgaragen teilzurückgebaut und stattdessen anders genutzt werden. Darüber hinaus können Tiefgaragen oberflächlich kaum bepflanzt werden: Baumpflanzungen oder andere Grünstrukturen sind nur beschränkt möglich. Wenn dort doch Grünstrukturen entstanden sein sollten, dann müssen diese spätestens nach 30 Jahren – das entspricht in etwa der Instandhaltungszeit einer Tiefgarage – zurückgebaut werden, damit die Statik dieser Tiefgarage erneuert werden kann. Insgesamt handelt sich um sehr graue Energie im Boden, die man nicht so einfach wieder entfernen kann.
  - Die Dimensionierung orientiert sich nach der Maßgabe, dass zwischen der Wohnbebauung und Quartiersgarage maximal ca. 200 m Fußweg liegen dürfen. Das heißt, dass die Parkmöglichkeiten im Baugebiet verteilt werden müssen und dementsprechend kleiner dimensioniert werden.
- Es sei nicht zumutbar, keine **direkt am Haus liegenden Kfz-Stellflächen** vorzusehen.
  - Zur Reduzierung des parkenden Verkehrs und der daraus resultierenden Schaffung von lebenswerten Straßenräumen, sollen Kfz-Sammelanlagen zur Bündelung vorgesehen werden. Dieses bedeutet nicht, dass der Straßenraum nicht mit dem Kfz befahrbar ist – sondern lediglich, dass das Parken an einer gebündelten Lage ermöglicht wird. Ein Fußweg von bis zu 200 m wird dabei als zumutbar eingeschätzt. Die zukünftigen Bewohnenden des Quartiers werden sich darauf einstellen.

- Durch die Neustrukturierung des Zentrums würden die öffentlichen **Kfz-Stellplatzflächen**, die u.a. der **TUS Hiltrup** nutzt, überplant werden. Darum wird gefragt, ob diese in die Planungen zum Baugebiet berücksichtigt werden.
  - Der TUS Hiltrup beabsichtigt eine Erweiterung der Sportflächen Richtung Norden. Dadurch würde die bestehende Parkmöglichkeit im Süden durch eine Parkmöglichkeit in nördlicher Richtung – und somit zukünftig zentrierter – ersetzt werden.

#### Anregungen zum Thema Öffentlicher Personennahverkehr

- Zur Entlastung des Pkw-Verkehrs wird eine Überarbeitung der **Bustaktung** hin zu einem **10-Minuten-Takt** angeregt.
  - Die Anregung wird an das zuständige Fachamt sowie an die Stadtwerke Münster weitergeleitet.
- Es wird angeregt, eine **U-Bahn-Netz** in Münster einzurichten, um den ÖPNV in die zweite Ebene zu verlagern und somit den ebenerdigen Platz anderweitig zu nutzen.
  - Die Anregung wird an das zuständige Fachamt sowie an die Stadtwerke Münster weitergeleitet.

#### Anregungen zum Thema Bebauung, Dichte und Geschossigkeit

- Es wird sich zu den Gerüchten einer **Sechsgeschossigkeit** informiert.
  - Mit der Auslobung des Wettbewerbs wird keine durchschnittliche Sechsgeschossigkeit beabsichtigt. Die Sechsgeschossigkeit wurde vermutet, weil in der Auslobung die Förderbestimmungen des Landes NRW zum sozialen Wohnraum zitiert wurden, die grundsätzlich bis zu einer Sechsgeschossigkeit förderfähig seien. Dahingegen wurde in der Auslobung zum Wettbewerb die Vorgabe gemacht, einen Dichtewert von etwa 55 Wohneinheiten je Hektar vorzusehen – rein rechnerisch würde dieses theoretisch einer durchschnittlichen zwei- bis dreigeschossigen Bebauung entsprechen. Dennoch können die Wettbewerbsteilnehmenden an geeigneten Lagen punktuell auch eine höhere Geschossigkeit vorsehen, wenn dieses gut begründet wird.
- Das Baugebiet würde zu **dicht** geplant werden.
  - Die Vorgabe von 55 Wohneinheiten je Hektar entspricht der städtischen Zielsetzung für Vorstadtwohngebiete und zielt auf eine kompakte, flächensparende Siedlungsstruktur ab.
- Die **Anzahl** an ca. 1.060 Wohneinheiten wird als zu hoch eingeschätzt.
  - Münster wächst. Aufgrund der wachsenden Einwohnerzahlen bleibt die Wohnungsnachfrage in Münster auch in den kommenden Jahren sehr hoch. Um diesem Mehrbedarf an Wohnraum begegnen zu können und damit auch den Mietmarkt zu regulieren, hat sich die Stadt Münster zum Ziel gesetzt, jährlich mindestens 2.000 neue Wohnungen zu schaffen. Ein Teil dieser neuen Wohneinheiten soll im Baugebiet Hiltrup-Ost geschaffen werden. Die Flächen wurden bereits von der Stadt Münster erworben und bieten aufgrund ihrer Größe Platz sowohl die notwendigen Wohnein-

heiten in einer angemessenen Dichte unterzubringen und dabei auch eine attraktive Freiraumgestaltung sowie soziale Infrastrukturen zu berücksichtigen.

- Es wird angeregt vorerst **bestehende Wohngebiete nachzuverdichten** (u.a. Ringstraßenquartier) ehe Freiflächen versiegelt werden.
  - Der Bedarf an neuem Wohnraum kann nicht alleinig über Nachverdichtungen von vorhandenen Wohnbereichen geschehen; darum ist auch eine bauliche Erweiterung der Stadtteile durch neue Baugebiete notwendig. Hinzukommt, dass nicht jedes bestehende Wohngebiet dazu geeignet ist, eine Nachverdichtung aufzunehmen oder planungsrechtlich nicht vorbereitet worden ist.

#### Anregungen zum Thema Bauformen

- Es sollen auch **freistehende Einfamilienhäuser** im Plangebiet eingebunden werden.
  - Zur Förderung von klimafreundlichen Baugebieten sollen freistehende Einfamilienhäuser nicht Inhalt neuer Baugebiete werden (vgl. Leitfaden Klimagerechte Bauleitplanung Münster). Stattdessen werden kompakte Einfamilienhäuser in Form von Doppel-, Reihen- und Zeilenhäusern beabsichtigt.
- Es wird nach einer **barrierefreien Ausstattung** der Gebäude gefragt.
  - Grundsätzlich kann jedes Gebäude bzw. jede Wohneinheit barrierefrei ausgestaltet werden. Konkrete Ausgestaltungen von Wohnungen sowie deren Grundrisse sind grundsätzlich nicht Inhalt von Bebauungsplänen.
- Die städtische Forderung von **60% sozialem Wohnraum** wird kritisch hinterfragt.
  - Mit dem Konzept der Sozialgerechten Bodennutzung Münster (SoBoMü) hat sich die Stadt Münster dazu verpflichtet, bei städtischen Liegenschaften die Mehrfamilienhäuser zu 60 % öffentlich zu fördern. Gleichzeitig sollen Einfamilienhäuser zu 100 % nach den städtischen Richtlinien vergeben werden. Der soziale Wohnraum ist dabei vielfältig zu verstehen, denn darunter fallen u.a. Flüchtlingswohnen, Mehrgenerationenwohnen, Studentenwohnen, Altenwohnen oder Wohnen für kinderreiche Familien. Das Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung als zuständige Bewilligungsbehörde für den öffentlich-geförderten Wohnraum prüft, in welchem Umfang geförderter Wohnraum im Sinne eines ausgewogenen Quartieres umgesetzt werden kann.
- Es wird die Berücksichtigung eines **Mehrgenerationenhauses** gewünscht.
  - Die Anregung wird an das zuständige Fachamt weitergeleitet. Mit dem Wettbewerb und dem anschließenden Bauleitplanverfahren werden keine konkreten Verortungen von Belegungen einzelner Gebäude vorgesehen. Diese Verortungen erfolgen nach dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes.

#### Anregungen zum Thema soziale Infrastrukturen

- Der **Neubau einer Wache für die Polizei und Feuerwehr** soll berücksichtigt werden.
  - Mit den Vorlagen 0528/2021, 0743/2021 sowie 0360/2023 wurde die Verwaltung damit beauftragt, den Neubau einer Feuer- und Rettungswache an anderer Lage in

Hiltrup zu erarbeiten. Ein darüberhinausgehender Bedarf an weiteren Polizei- oder Feuerwehrwachen wurde nicht angemeldet.

#### Anregungen zum Thema Wärmeversorgung

- Es wird ein Wärmekonzept vorgestellt, um die Grundstücke mit **Erdwärme**, die in der Erschließungsfläche bereitgestellt wird, zu versorgen.
  - Die Anregung wird an das zuständige Fachamt weitergeleitet.

#### Anregungen zum Thema Grünflächen

- Es wird sich nach dem Umgang mit den **Vinnbüschen** und den **erhaltenswerten Grünstrukturen** im Bereich der St. Marien Kirche informiert.
  - Die vorhandenen Grünstrukturen im Plangebiet sollen soweit wie möglich erhalten werden. Im Bereich der Vinnbüsche wurden im Rahmen des Wettbewerbs besonders erhaltenswerte Bereiche festgesetzt; dabei gilt auch der Bereich unterhalb der Stromtrasse als erhaltenswert, wird aber in Abwägung zu einer räumlich sinnvollen Erschließung (und damit Bebaubarkeit) als am ehesten durch Ausgleichsmaßnahmen zu ersetzen bewertet. Der hainartige Baumbestand im Bereich der St. Marien Kirche ist ebenfalls erhaltenswert und soll im weiteren Verfahren berücksichtigt werden.

#### Anregungen zum Konzept

- Es wird gefragt, ob mit dem städtebaulichen Wettbewerb die Realisierung eines Stadtteils mit kurzen Wegen beabsichtigt sei.
  - Dem Leitbild eines Stadtteils mit kurzen Wegen soll weitestgehend entsprochen werden. Nutzungsstrukturen wie Freiräume, Freizeiteinrichtungen, Bildungs- und Wohnräume, ÖPNV oder Einkaufsmöglichkeiten sollen möglichst fußläufig erreichbar sein.

#### Anregungen zum weiteren Vorgehen

- Es wird befürchtet, dass mit der Bearbeitung des Wettbewerbs die Planungen zum Baugebiet abgeschlossen sind und die Öffentlichkeit keine Gelegenheit zur Einflussnahme erhält. Darum wird angeregt über Zwischenschritte zu informieren.
  - Der Wettbewerb stellt die Grundlage des anschließenden verbindlichen Bauleitplanverfahrens dar. Im Bauleitplanverfahren selber werden noch mindestens die vom Gesetzgeber notwendigen Öffentlichkeitsinformationen gem. §3 (1) BauGB (frühzeitige Öffentlichkeitsinformation) sowie § 3 (2) BauGB (Veröffentlichung) stattfinden.
- Einen Tag vor der Preisgerichtssitzung (am 01.02.2024) ist eine Beteiligung der Öffentlichkeit geplant. Es wird die Ernsthaftigkeit dieser Veranstaltung hinterfragt, da befürchtet wird, dass das Öffentlichkeitsvotum bis zur Preisgerichtssitzung nicht eingearbeitet werden könne.

- Im Wettbewerb selber sind gem. Architektenkammer NRW üblicherweise keine Öffentlichkeitsbeteiligungen vorgesehen; die Stadt Münster hat diese Möglichkeit nach langer Abstimmung mit der Architektenkammer dennoch ermöglicht. Die Öffentlichkeitsbeteiligung einen Tag vor der Jurysitzung unterliegt der Geheimhaltung, da die Jury üblicherweise erst am Tag der Entscheidung Kenntnis über die Wettbewerbsergebnisse erlangen darf. Während dieser Öffentlichkeitsbeteiligung werden die verschiedenen Wettbewerbsergebnisse vorgestellt und die Öffentlichkeit erhält die Möglichkeit positive sowie negative Aspekte zu nennen. In diesem Zuge wird keine Überarbeitung der Entwürfe stattfinden. Dieses entspricht jedoch dem gängigen Verfahren; auch die Stadt Münster kann die Entwürfe der Wettbewerbsteilnehmenden nicht beeinflussen bzw. ändern. Stattdessen werden die Erkenntnisse aus der Öffentlichkeit vor der Jurysitzung aufgearbeitet und dem Jurygremium vorgestellt, so dass sie als Grundlage bei der Entscheidung dienen können. Nach dem Abschluss des Wettbewerbsverfahrens findet regelmäßig eine Überarbeitung des gewonnenen Wettbewerbsentwurfs statt. Die in dieser Öffentlichkeitsveranstaltung aufgenommenen Anmerkungen und Anregungen können dann im anschließenden Verfahren berücksichtigt werden.

gez.  
Vivian Thielemann  
Protokollführerin