

**N i e d e r s c h r i f t**  
zur  
**Bürgeranhörung**  
**(§ 3 (1) BauGB)**

Bebauungsplanvorentwurf Nr. 566 – Hilstrup - Malteserstraße/Langestraße

---

**Anwesende:**

Herr Schmidt	Bezirksbürgermeister
Herr Winter	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Herr Wilsmann	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Herr Schröder	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung (Protokoll)

ca. 40 Bürgerinnen und Bürger

**Veranstaltungszeitraum**

25.06.2014

17:30 Uhr - 18.15 Uhr

**Veranstaltungsort**

Sitzungssaal der Stadthalle Hilstrup, Westfalenstraße Nr. 197, 48165 Münster

Zu Beginn der Veranstaltung begrüßt der Bezirksbürgermeister Herr Schmidt die Bürgerinnen und Bürger und die Vertreter des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Verkehrsplanung und nennt den Anlass dieser Veranstaltung.

Herr Winter erläutert die wesentlichen Inhalte der Planung anhand einer Beamer-Präsentation:

Eine heute landwirtschaftlich genutzte Fläche von ca. 2,40 ha soll zu einem Wohngebiet entwickelt werden. Dazu ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 566 erforderlich.

Zunächst wird das Plangebiet an der Malteserstraße anhand von Kartendarstellungen und einer Fotostrecke vorgestellt. Anschließend geht Herr Winter auf die nähere Umgebung des Plangebiets ein und erläutert die planerischen Rahmenbedingungen.

Herr Winter stellt daraufhin den anwesenden Bürgern den Siegerentwurf (3pass Architekten, Köln) aus der Mehrfachbeauftragung zur Malteserstraße vor und begründet die Entscheidungsauswahl. Der Entwurf passt sich gut in die vorhandene Umgebung ein und nimmt durch die vorgesehenen Dachformen und Neigungen der Bebauung Rücksicht auf die angrenzende Bestandsbebauung. Auch die Erschließung des Plangebiets mittels einer Schlaufe, die Anbindungen zum Sandforts Busch sowie die Planung eines Quartiersplatzes sind positiv hervorzuheben.

Als dann erläutert Herr Winter die wesentlichen Inhalte des Bebauungsplan-Vorentwurfes. Maßgeblich zu nennen ist die Verbreiterung der Malteserstraße aufgrund der zukünftigen Notwendigkeit eines Gehweges in Kombination mit einem Längsparkstreifen. Prägnant für den Entwurf ist die Gruppierung von freistehenden Einfamilienhäusern in offener Bauweise und Satteldach in Zusammenspiel mit II-III geschossigen Mehrfamilienhäusern und Flachdach. Die maximale Gebäudehöhe (First) der Einfamilienhäuser entlang der Malteserstraße ist angelehnt an die vorhandenen Gebäudehöhen der gegenüberliegenden Nachbarhäuser. Die gewählte Gebäudestellung ermöglicht Blickbeziehungen in das neue Baugebiet.

Im Anschluss bittet Herr Schmidt die Bürgerinnen und Bürger um Fragen und Anmerkungen zur Planung:

- Ein Bürger erkundigt sich nach den Grundstücksgrößen der Einfamilienhausgrundstücke.
  - Es ist für die Einfamilienhausbebauung von durchschnittlichen Grundstücksgrößen von ca. 350 m<sup>2</sup> bzw. 400 m<sup>2</sup> (freistehend) auszugehen. Die Grundstücksvergabe erfolgt durch das Amt für Immobilienmanagement. Die Vergabemodalitäten regelt der Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Liegenschaften. Preise können zu diesem Zeitpunkt der Planung noch nicht genannt werden. Die Grundstücke werden nicht zu 100% von der Stadt vergeben, da ein Teil des Plangebiets sich in Privateigentum befindet.
  
- Ein Bürger fragt nach dem Zeitfenster der Planung.
  - Der Bebauungsplan wird voraussichtlich bis Ende 2015 rechtsverbindlich. Die Erschließung und damit die Baureife der Grundstücke sind in 2016 zu erwarten.
  
- Ein Bürger fragt, ob die Wohnungen in den Mehrfamilienhäusern Eigentums- oder Mietwohnungen sein werden.
  - Aufgrund des frühen Stadiums der Planungsphase steht dies konkret noch nicht fest. Im Rahmen des Beschlusses zur Sozialgerechten Bodennutzung der Stadt Münster ist davon auszugehen, dass anteilig öffentlich geförderte Mietwohnungen entstehen werden.
  
- Ein Bürger erkundigt sich nach der Geschossigkeit der Doppelhäuser.
  - Die Darstellung des Planungsbüros ist als architektonische Anregung zu verstehen, so dass noch gewisse Spielräume für die Architekten bleiben. Die Geschossigkeit der Doppelhäuser muss aber zwingend II-geschossig sein, ein drittes, zurückspringendes Staffelgeschoss ist möglich. Gleiches gilt im Übrigen für die Mehrfamilienhausbebauung.
  
- Eine Bürgerin, die direkt neben dem Plangebiet wohnt, erkundigt sich nach der Berücksichtigung ihres bestehenden Fensterrechts zum Plangebietsgrundstück.
  - Dieses ist im Grundsatz berücksichtigt. Für weitere Detailauskünfte wird empfohlen, Kontakt mit dem Amt für Immobilienmanagement aufzunehmen.

- Mehrere Bürger befürchten zunehmendes Verkehrsaufkommen.
  - Bei ca. 70 Wohneinheiten ist mit etwa 200 Neubürgern zu rechnen, die pro Tag ca. 150 zusätzliche KFZ-Fahrten erzeugen. Dieses Verkehrsaufkommen können die angrenzenden Erschließungsstraßen problemlos aufnehmen. Das neue Wohngebiet erfordert keine Öffnung der Malteserstraße zur Hansestraße hin.
  
- Mehrere Bürger befürchten eine erhöhte Verkehrsbelastung am „Knotenpunkt“ Langestraße/Malteserstraße sowie die Nichteinhaltung der Geschwindigkeitsbegrenzung. Auch der neue Kindergarten im Norden würde die Situation verschärfen.
  - Herr Bezirksbürgermeister Schmidt bietet zu diesem Punkt ein gesondertes, vertiefendes Gespräch mit den Anliegern an.
  
- Ein Bürger regt an, die nördlichen Einfamilienhäuser eher traufenständig zur Langestraße anzuordnen, um die Nutzungsmöglichkeiten der Solarenergie zu verbessern.
  - Die Anordnung der Einfamilienhäuser im Planentwurf entspricht dem einheitlichen und stringenten Konzept der giebelständigen Ausrichtung. Der heutige Stand der Technik ermöglicht eine effiziente Nutzung der Solarenergie auch bei Ost-West-Ausrichtung der Dächer.
  
- Ein Bürger bittet um Auskunft über die Geschossigkeit der Kindertagesstätte. Außerdem wird erfragt, ob die KITA St. Martin wirklich voll ausgelastet sei und ob bei Nichtrealisierung der KITA sozialer Wohnungsbau entstehen könnte.
  - Für die Kindertagesstätte ist eine II-Geschossigkeit als Höchstgrenze vorgesehen. Aktuelle Zahlen vom Amt für Kinder, Jugendliche und Familien bestätigen die Auslastung der KITA St. Martin. Bei Nichtrealisierung der KITA ist auch sozialer Wohnungsbau möglich.
  
- Ein Bürger fragt nach den Größen der Wohnungen in den geplanten Mehrfamilienhäusern.
  - Im freifinanzierten Wohnungsbau hängen die Wohnungszuschnitte in erster Linie von der nachfragegerechten Planung der Investoren ab. Im sozialen Wohnungsbau sind die entsprechenden Vorgaben aus den Wohnungsbauförderungsbestimmungen des Landes NRW zu beachten.

Nachdem keine weiteren Fragen gestellt werden, bedankt sich Herr Bezirksbürgermeister Schmidt bei den Vertretern der Verwaltung für die Vorstellung der Planung sowie bei den Bürgerinnen und Bürgern für die rege Teilnahme an der Veranstaltung sowie für die sachliche Diskussion und schließt die Veranstaltung gegen 18:15 Uhr.

---

Schröder  
Protokollführer

---

Schmidt  
Bezirksbürgermeister