Anlage 2
zur Vorlage an den
Rat Nr. 1206/98

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 413: nördlich der Dreizehnerstraße (ehemalige Lincoln-Kaserne)

1. Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 413 erstreckt sich auf den Bereich nördlich der Dreizehnerstraße, westlich der Grevener Straße. Er umfaßt nicht nur das eigentliche Gelände der ehemaligen Lincoln-Kaserne, sondern zudem im Norden einen Teil des bislang als Grabeland genutzten Geländestreifen, das Grundstück eines Fensterbau- und Tischlereibetriebes und im Westen die Gasselstiege sowie einen jenseits davon gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb.

Innerhalb des Plangebietes liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung: Münster,

Flur: 73, Flurstück: 92
Teile der Flurstücke: 91, 93, 98, 99

Flur: 93, Flurstücke: 71, 72, 750, 843-865
Teile der Flurstücke: 180, 184, 495, 532

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind durch einen grauen Farbstreifen im Plan bezeichnet.

2. Planungsanlaß

Nach Freiziehung der von den britischen Streitkräften genutzten Lincoln-Kaserne an der Grevener Straße veräußerte die Bundesvermögensverwaltung als zwischenzeitliche Eigentümerin diese Konversionsfläche an einen Investor/Investoren.

Der Rat der Stadt Münster hat im Zusammenhang mit einer Zielperspektive für alle münsterischen Konversionsflächen beschlossen, den Bereich dieses Kasernengeländes einer Wohnbebauung zuzuführen, um damit einen wichtigen Beitrag zum Abbau des bestehenden gesamtstädtischen Wohnungsdefizites zu leisten.

Das aus diesen Gründen am 20.12.1995 vom Rat beschlossene städtebauliche Strukturkonzept für den Bereich der ehemaligen Lincoln-Kaserne war Grundlage für eine städtebauliche Entwurfswerkstatt.

Das Ergebnis des Wettbewerbsverfahrens, der mit dem 1. Preis versehene Entwurf des Teams von Prof. Carsten Lorenzen, bildet die Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 413.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Münster stellt den Planungsbereich als Fläche für den Gemeinbedarf und als Grünfläche - Parkanlage - dar.

Durch die 102. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Fläche für den Gemeinbedarf als Wohnbaufläche und gemischte Baufläche sowie als Fläche für den Gemeinbedarf - Kindergarten - und als Grünfläche - Spielbereich A - neu dargestellt werden. Hierdurch soll eine, den Planungszielen entsprechende weitere geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden.

...

Der Bebauungsplan Nr. 413 sieht diesen geänderten Darstellungen entsprechende Festsetzungen vor und ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Ausweitung des Baulandes westlich der Gasselstiege bedarf aufgrund der geringen Größe nicht der Korrektur des Flächennutzungsplanes.

4. Aufhebung von Bebauungsplänen

Der Bebauungsplan Nr. 413 überplant in Teilbereichen den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 76 Teilabschnitt II: Grevener Straße (mittlerer Teil).

Der Geltungsbereich dieses für den Ausbau der Grevener Straße aufgestellten Bebauungsplanes umfaßt auch den an der Grevener Straße gelegenen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 413. Dieser Teilbereich ist im Bebauungsplan Nr. 76 Teilabschnitt II in geringem Umfang als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt bzw. ohne planungsrechtliche Festsetzungen.

In dem überplanten Teilbereich tritt der Bebauungsplan Nr. 413 zur Vermeidung von entgegenstehenden Festsetzungen und Doppelausweisungen an die Stelle des alten Rechts und wird zur neuen planungsrechtlichen Beurteilungsgrundlage. Die Festsetzungen in den übrigen Bereichen des v. g. Bebauungsplanes können als eigenständige Festsetzungen bestehen bleiben.

5. Landschaftsplan „Nördliches Aatal und Vorbergshügel“ (LP 2)

Der westlich der Gasselstiege gelegene sowie nördlich an das Plangebiet angrenzende Landschaftsraum ist Bestandteil des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes „Nördliches Aatal und Vorbergshügel“. Dieser ist seit dem 20.02.1998 rechtskräftig und trifft folgende Darstellungen und Festsetzungen:

Entwicklungsziele für die Landschaft (behördenverbindlich):

Westlich:	2-1.2	Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft.
Nördlich:	2-1.1.1	Sicherung der Freiraumfunktion.

Festsetzungen: Schutzausweisungen (allgemeinverbindlich):

Westlich:	2-2.2.1	Landschaftsschutzgebiet „Altenberger Rücken“
	2.2.4.7	Geschützter Landschaftsbestandteil „Kinderbach“ unmittelbar angrenzend
	2-2.3.24	Naturdenkmal - 1 Stileiche am Hofkreuz des Gehöftes Gasselstiege 235

Da der Bebauungsplan in diesem Bereich keine zusätzlichen überbaubaren Flächen aufweist, sondern lediglich eine Neuordnung der Erschließung sowie die wohnbauliche Nutzung der Hofanlage regelt und für die Freiflächen private Grünflächen ausweist, verbleibt dieser insgesamt im Geltungsbereich des LP 2. Die Festsetzungen des Landschaftsplanes haben nach Maßgabe der im Bebauungsplan dargelegten Nutzungen der Gebäude ebenfalls weiterhin Gültigkeit.

6. Räumliche und strukturelle Situation

Die vorhandene Bebauung der Kaserne besteht aus vier größeren Wohngebäuden für Mannschaften, vier etwas kleineren Wohngebäuden mit Wohnungen sowie aus Kasino, Küche und einem Wach- und Verwaltungsgebäude. Die ehemals vorhandene militärische Nutzung umfaßte zudem soziale Nutzungen wie Schule und Kindergarten in einem weiteren Hauptgebäude unmittelbar an der Dreizehnerstraße.

...

Bei den Mannschafts- und Verwaltungsgebäuden handelt es sich um verputzte Massivbauten mit Jugendstilfassaden und Walm- bzw. Mansarddächern mit Dachausbauten. Es wurden Stilelemente des Reformstils in Verbindung mit klassischen Formen, wie Segment- und Dreiecksgiebeln verwandt. Die Gebäude sind in der Zeit zwischen 1913 und 1922 erbaut worden. Sie erfüllen aufgrund ihrer Bedeutung für die Geschichte des Militärs (sogenannte Reformkaserne), für die Geschichte des Kasernenbaus in ihrer architektonischen Umsetzung, für die Ortsgeschichte der Stadt Münster als wesentliches Element des Ausbaus und der Weiterentwicklung der Stadt zu einem der bedeutendsten Militärstandorte Nordwestdeutschlands und für die lokale Städtebaugeschichte, die Voraussetzungen des § 2 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen. Sie sind in diesem Zusammenhang im August 1995 in die Denkmalliste der Stadt Münster eingetragen worden.

Hinter den straßenseitigen Gebäuden an der Grevener und Dreizehnerstraße befindet sich eine große, ehemals als Exerzierplatz und Sportanlage genutzte Freifläche, die zum Teil mit Bäumen umstanden ist. Darüber hinaus befinden sich auf dem Kasernengelände untergeordnete Gebäude wie Werkstätten, Lager und Garagen.

Die Einfriedung der Kaserne besteht im Norden und zur Grevener Straße aus einer hohen Einzäunung und zur Dreizehnerstraße und zur Gasselstiege zum Teil aus Klinkermauerwerk mit aufgesetzten weißen Holzzäunen. Der Hauptzugang zum ehemaligen Kasernengelände erfolgte über die Dreizehnerstraße.

Im nördlichen Plangebiet verläuft eine 110-kV-Freileitung der VEW über das Gelände. Ein Maststandort dieser Freileitung befindet sich ebenfalls auf dem Areal.

Südlich der Dreizehnerstraße sind III-geschossige Wohngebäude einer Siedlung aus den 60er Jahren vorhanden.

Das Umfeld der Grevener Straße wird von mehreren großflächigen Nutzungen geprägt. Während sich im unmittelbaren Umfeld die Westfälische Klinik für Psychiatrie, das Katharinen-Kloster und die Nelson-Kaserne befinden, folgt in Richtung Stadtzentrum das kommerzielle Freizeitbad Germania-Therme. Ergänzt wird die Bebauung durch Wohn- und Einzelhandelsnutzungen.

Besondere Qualitäten erhält der Standort durch seine unmittelbare Lage am Grünzug „Vorbergshügel/Gasselstiege“. Dieser Erholungsraum weist die typischen Merkmale der münsterländischen Parklandschaft auf. Charakteristisch sind die landwirtschaftlich genutzten Flächen mit ihren Feldgehölzen, Hecken und Waldinseln. Ebenfalls ortstypisch sind die vereinzelten, baumumstandenen Hofstellen, die der vom Relief her flachen Landschaft ein abwechslungsreiches Gesicht verleihen. Geprägt wird der Landschaftsraum aber auch durch den Auenbereich des Kinderbaches, der das Gebiet von Süd nach Nord durchfließt. Der Landschaftsplan „Nördliches Aatal und Vorbergshügel“ weist diesen Landschaftsraum daher als Landschaftsschutzgebiet aus; der unmittelbare Auenbereich des Kinderbaches ist als geschützter Landschaftsbestandteil festgesetzt.

Der im westlichen Anschluß an das Kasernengelände vorhandene landwirtschaftliche Haupterwerbsbetrieb stellt aufgrund von Emissionen - insbesondere von Gerüchen, resultierend aus der z. Z. noch vorhandenen Schweine-, Mutterkuh- und Hühnerhaltung - Entwicklungshemmnisse dar. Dieser Bereich ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden, damit eine abwägungs- und rechtsfehlerfreie Planung möglich wird.

Im Norden grenzt der freie Landschaftsraum an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes an. Dieser dient unter stadtstrukturellen, grünordnerischen und klimatischen Aspekten der klaren Abtrennung des Stadtteils Kinderhaus von der Innenstadt. Der Landschaftsplan „Nördliches Aatal und Vorbergshügel“ hat daher für diesen Raum das behördenverbindliche Entwicklungsziel „Sicherung der Freiraumfunktion“ dargestellt. Direkt hinter der Kaserne verläuft hier ein sich nach Westen verstärkender Geländeversprung, der als Grabeland von privaten Pächtern genutzt wird.

Zum Plangebiet gehört ebenfalls das Grundstück eines Fensterbau- und Tischlereibetriebes unmittelbar an der Grevener Straße, nördlich des eigentlichen Kasernenareals. Nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie unter stadtgestalterischen Aspekten wird der Bedeutung dieser markanten stadträumlichen Lage als Ortseingangssituation zur Innenstadt durch die vorhandene Bebauung und Nutzung nicht Rechnung getragen.

Das durch die Konversion zur Verfügung stehende Planungsareal weist aufgrund seiner Lagegunst in der Nähe zur Innenstadt und der unmittelbaren Nachbarschaft zum Frei- und Erholungsraum sowie zum Hauptgrünzug „Vorbergshügel/Gasselstiege“, und darüber hinaus durch die Erschließungsgunst in unmittelbarer Lage an der Grevener Straße bzw. über die Fuß- und Radwegeverbindung Gasselstiege mit der Innenstadt und dem Stadtteil Kinderhaus hervorragende Standortqualitäten auf. Diese Lagequalität eröffnet zudem die Chance der Schaffung einer prägnanten Ortsrandausbildung sowie einer markanten Definition der Ortseingangssituation. Darüber hinaus bietet sich die Chance der Stärkung der benachbarten Nutzungen.

7. Planungsziele

Entsprechend den Aussagen des für den Planungsbereich beschlossenen Strukturkonzeptes ist es Zielsetzung, das Gelände der ehemaligen Lincoln-Kaserne einer Wohnbauentwicklung zuzuführen. Damit soll an diesem stadträumlich und von seiner Lagegunst her attraktiven Standort dazu beigetragen werden, den vorhandenen Mangel an Wohnungen im Gebiet der Stadt Münster zu mildern. Weiterhin ist es notwendig, die technischen, sozialen und sonstigen Einrichtungen der Infrastruktur aufgrund der bereits bestehenden bzw. durch die Planung ausgelösten Bedarfslage zu schaffen.

Die bestehende Siedlungsstruktur im Umfeld soll in diesem Zusammenhang sinnvoll ergänzt und gestärkt werden. Zum grundlegenden Ansatz gehört insbesondere die Beachtung gegenseitiger Verträglichkeiten im Hinblick auf die Ausformung und Anordnung der zukünftigen Wohngebäude sowohl zu den südlich angrenzenden Wohnnutzungen als auch zum westlich und nördlich angrenzenden Freiraum. Die unter Denkmalschutz stehende Bausubstanz der ehemaligen Kaserne ist in die städtebauliche Konzeption zu integrieren, die sonstigen schlichten Zweckbauten und Nebenanlagen können überplant werden. Die vorhandenen Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen und Grünflächen sind soweit als möglich zu berücksichtigen.

Bei der Schaffung von stadtstrukturell notwendigen und die bestehenden Nutzungen an der Grevener Straße ergänzenden Angeboten für Einzelhandel und Dienstleistungen ist darauf zu achten, daß keine zentrenrelevanten oder stadtteilzentrenbezogenen Nutzungen mit hier unerwünschten Konkurrenzen entstehen. Demnach sind entlang der Grevener Straße gemischte Nutzungsformen (Läden, Verwaltung, Dienstleistung, Wohnen) mit der Möglichkeit der Ergänzung und Stärkung der Nahversorgungsbereiche der Grevener Straße vorzusehen. Der vorhandene Gewerbebetrieb an der Grevener Straße sollte dabei durch Schaffung einer markanten baulichen Ortseingangssituation überplant werden.

Desweiteren soll im Gebiet eine Kindertagesstätte und ggf. ein Begegnungs- und Kommunikationszentrum mit weiteren sozialen Dienstleistungsangeboten entstehen sowie zudem ein A- und B-/C-Bereichsspielplatz unter öffentlichen Bedarfsgesichtspunkten eingerichtet werden.

Der nördliche Rand des Plangebietes (in der Zone der Hochspannungsleitung) soll zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs dienen sowie im Übergang zum Freiraum als private Grünfläche mit entsprechenden Pflanzgeboten zur landschaftlichen Einbindung und Ortsrandausprägung unter Beachtung der Belange der Stromversorgung ausgebildet werden.

Im übrigen Planungsareal ist unter Einhaltung der erforderlichen Schutzabstände die Etablierung von Wohnnutzungen durch Umnutzung bestehender Gebäude sowie Neupla-

nung bzw. Nachverdichtung in verdichteter Bauweise - überwiegend im Geschoßwohnungsbau - vorgesehen. Insbesondere ist ein hoher Anteil an Wohngebäuden, welche den Bestimmungen des sozialen Wohnungsbaues unterliegen (z. T. im 1. und z. T. im 2. Förderungsweg) anzustreben. Zudem ist die Realisierung von 20 % aller Wohnungen als barrierefreier Wohnraum wünschenswert, der den Belangen alter oder behinderter Menschen gerecht wird und ggf. die Integration von Kooperationsmodellen mit freien Trägern für Sonderwohnformen sowie mit sonstigen freien Trägern sozialer und kultureller Einrichtungen ermöglicht.

Unter Beachtung dieser Ziele soll der Bebauungsplan auf der Basis des Entwurfes des 1. Preisträgers aus dem Ergebnis des städtebaulichen Optimierungsverfahrens (Prof. Lorenzen - Dresden/Kopenhagen) aufgestellt und umgesetzt werden.

8. Inhalte des Bebauungsplanes

8.1 Grundzüge der Planung

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 413 ermöglicht die Umsetzung der vorgenannten Planungsziele.

Damit die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung und Ordnung gewährleistet wird, sind für die Realisierung die Festsetzungen und Ausweisungen des Bebauungsplanes hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen, der öffentlichen Verkehrsflächen sowie der privaten und öffentlichen Grünflächen von substanzieller Bedeutung.

8.2 Bauliche Nutzung

8.2.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete

Der Bebauungsplan setzt den Bereich entlang der Dreizehnerstraße, ein vorhandenes einzelnes Wohngebäude im Inneren, das eigentliche Neubaugebiet und die Hofstelle westlich der Gasselstiege als allgemeine Wohngebiete fest und sichert hiermit das grundsätzliche Ziel, Wohnnutzungen zu realisieren.

Der Ausschluß von Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetrieben und Tankstellen sowie die nur ausnahmsweise Zulässigkeit von der Versorgung des Gebietes dienenden Länden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben und die zusätzliche nur ausnahmsweise Zulässigkeit von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke im Neubaugebiet stellen sicher, daß das Wohnen nicht oder nur unwesentlich durch die genannten Nutzungen gestört bzw. ersetzt werden kann. Damit die Hofstelle westlich der Gasselstiege im Hinblick auf ihre derzeitige Nutzung als landwirtschaftlicher Erwerbsbetrieb möglichst flexible Entwicklungsmöglichkeiten behält, sind hier zusätzliche sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht stören, allgemein zugelassen.

Mischgebiet

Der zur Grevener Straße ausgerichtete Bereich ist als Mischgebiet festgesetzt. Damit wird hier neben der Etablierung von Wohnnutzungen dem Ziel, ein Angebot von Einzelhandel- und Dienstleistungsnutzungen zu ermöglichen, entsprochen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind wegen ihres Flächenanspruchs, der hier nicht oder nur bedingt realisiert werden könnte, und Vergnügungsstätten aufgrund ihrer negativen strukturellen Wirkungszusammenhänge in Bezug auf die neuen Wohnnutzungen einerseits und der prägnanten Lage am Ortseingang andererseits ausgeschlossen.

8.2.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in allen Baugebieten eng festgesetzt, um das prägnante, stringente und innovative städtebauliche Konzept, welches zwischen Alt- und Neubaubereich eine enge Beziehung herstellt, zu stützen und zur Realisierung zu bringen.

Damit wird für die bestehenden Gebäude, die dem Denkmalschutz unterliegen, verdeutlicht, daß wesentliche Erweiterungen aus denkmalpflegerischen Gründen nicht erfolgen und deren Wahrnehmbarkeit im Ensemble erhalten bleiben soll.

Für den Bereich der Hofstelle westlich der Gasselstiege ist aufgrund der besonderen Situation des angrenzenden Außenbereichs und der unabdingbar zu erhaltenden Einbindung in den Freiraum ebenfalls nur eine Entwicklung analog des bisherigen Baubestandes möglich, wobei das südliche Baufenster aufgrund einer sinnvolleren städtebaulichen Arrondierung bzw. Zuordnung geringfügig nach Süden verschoben ist. Damit wird prinzipiell nur eine neue Nutzungsmöglichkeit für den bereits bestehenden bzw. den leicht modifizierten Baubestand getroffen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen der Neubaubereiche sind aus dem städtebaulichen Wettbewerb entwickelt und ermöglichen damit dessen Realisierung. Die beabsichtigte, besonders enge Stellung der Gebäude zueinander erfordert auf die spezielle bauliche Ausformung ausgerichtete Festsetzungen, um gesunde Wohnbedingungen zu gewährleisten.

8.2.3 Geschossigkeit

Für die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude bedarf es keiner festgesetzten Geschoßzahl.

Für die geplanten Wohngebäude im WA-3)-Gebiet wird entsprechend den städtebaulichen Absichten des Preisträgers eine zwingende III- oder IV-geschossige Bebauung mit zwingenden II-geschossigen längsseitigen Anbauten festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe darf 9,75 m bzw. 12,50 m nicht überschreiten.

Die geplante Bebauung im Mischgebiet an der Grevener Straße wird in Anlehnung an die vorhandene Bebauung IV- bzw. I-geschossig festgesetzt.

8.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Im Zusammenhang mit der zwingenden Geschoßzahl und der besonders engen Stellung der Gebäude zueinander im WA-3)-Gebiet können zu den Wohnwegen hin jeweils die nach Landesbauordnung erforderlichen Abstandflächen zum Teil nicht vollständig eingehalten werden, so daß hier beidseitig der Wohnwege, soweit notwendig, Baulinien festgesetzt sind. Damit in der konkreten Ausgestaltung der Baukörper ein Gestaltungsspielraum verbleibt, können im zwingend IV-geschossigen Bereich die beiden obersten Vollgeschosse, im zwingend III-geschossigen Bereich das oberste Vollgeschoß und im zwingend II-geschossigen Bereich beide Vollgeschosse bis zu einem Maß von maximal 2,5 m von der giebelseitig festgesetzten Baulinie und der giebelseitig festgesetzten Baugrenze zurücktreten.

Ansonsten werden die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen gefaßt.

8.2.5 Bauweise

Aufgrund der konkreten Realisierungs- und Erhaltungsabsichten ist im Zusammenhang mit den engen baustrukturellen Festsetzungen in allen Baugebieten eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

Aufgrund der beabsichtigten hohen Dichte und der konkreten Gestaltungsabsicht sind Nebenanlagen mit Ausnahme von Hauszugangswegen, Gartenwegen, Wohnterrassen, Fahrradabstellplätzen und Sammelstellen zur Abfallentsorgung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.

Im WA-3)-Gebiet sind zwei überbaubare Flächen durch eine Geschoßabgrenzung in eine jeweils III- und IV-Geschossigkeit aufgeteilt. Da die exakte Lage dieser Abgrenzung im Vorgriff auf die konkrete Gebäudeplanung nicht vorab bestimmbar ist, kann diese um maximal 3,0 m variieren.

Auf die Ausweisung von konkreten Grundflächen- und Geschoßflächenzahlen kann verzichtet werden. Diese ergeben sich aus der Ausschöpfung der Baufenster und bleiben - bezogen auf das engere, ehemalige Kasernenareal - im Durchschnitt an den entsprechenden Höchstwerten der Baunutzungsverordnung orientiert.

8.2.6 Ruhender Verkehr, Freiflächen und Begrünung

Aufgrund der beabsichtigten Wohndichte und der konkreten Gestaltungsabsicht sind Garagen außerhalb der überbaubaren Flächen in allen Baugebieten ausgeschlossen. Dieser Ausschluß ist notwendig, um das Thema und Ziel des städtebaulichen Entwurfes - Transparenz innerhalb des gesamten Planungsbereiches, insbesondere zwischen denkmalwertem Baubestand und Neubau durch vielfältige, wirksame Blickbeziehungen sowie im Übergangsbereich zur freien Landschaft - planungsrechtlich abzusichern. Visuelle Abschottungen ohne Einfluß auf deren räumliche Anordnung widersprächen darüber hinaus dem Erhalt der dominanten, prägenden Ensemblewirkung im Baubestand sowie dem Gedanken der Autoarmut, der die wesentliche Qualität des WA-3)-Gebietes ausmacht.

Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Neben den vorgenannten gestalterischen Aspekten dient die vorgesehene Unterbringung des privaten, ruhenden Verkehrs darüber hinaus der Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse. Dabei soll das WA-3)-Gebiet autofrei gehalten werden. In den WA-1)- und WA-2)-Gebieten erfolgt die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf der weniger sensiblen Nordseite der Gebäude. Im Mischgebiet erfolgt die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in den weniger empfindlichen Giebelbereichen der Gebäude und im WA-4)-Gebiet in dem stadt- und landschaftsgestalterisch weniger empfindlichen Bereich zwischen den festgesetzten überbaubaren Flächen.

Die Ein- und Ausfahrten von und zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind an verkehrstechnisch geeigneten, im Hinblick auf die Wohngebäude wenig sensiblen Stellen festgesetzt.

Parkdecks

Zur Deckung des Stellplatzbedarfs in dem WA-3)-Gebiet und im Mischgebiet sind in den Gemeinschaftsstellplatzflächen nördlich der west-östlichen Erschließungsstraße neben ebenerdigen Stellplatzanlagen Parkdecks in 2 Ebenen zugelassen. Damit innerhalb dieser großflächig ausgewiesenen Bereiche nur überschaubare kleinteilige Gemeinschaftsanlagen entstehen, ist die Anzahl möglicher Stellplätze je Gemeinschaftsstellplatzfläche bzw. Parkdeck - bezogen auf die 1. Ebene - auf maximal 24 Stellplätze begrenzt. Die Ober-

kante des Fertigbodens der Parkdecks wird, bezogen auf die zur Erschließung dienende öffentliche Verkehrsfläche, auf eine maximale Höhe von 0,9 m begrenzt, um die störende Wahrnehmbarkeit der baulichen Anlagen möglichst gering zu halten. Dies gilt unter den Aspekten der notwendigen Eingrünungsmöglichkeiten gen Norden im Übergang zum freien Landschaftsraum und in exponierter Höhenlage unmittelbar an der Geländebruchkante sowie der unter diesen Umständen noch möglichen Aufrechterhaltung der wichtigen Blickbeziehung aus dem Neubauquartier in den angrenzenden Grünzug.

Tiefgaragen

Tiefgaragenstellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Eine Überschreitung dieser Flächen kann zugelassen werden, sofern diese mit einer mindestens 35 cm mächtigen Erdeindeckung - als Mindestmaß für eine dauerhafte Bepflanzung - versehen und gärtnerisch gestaltet werden. Insbesondere wird davon ausgegangen, daß die ausgewiesenen Flächen für Gemeinschaftsstellplätze für die Gebäude an der Dreizehnerstraße den künftigen Bedarf nicht decken, so daß ein entsprechender Nachweis der notwendigen Stellplätze nur erfolgen kann, wenn die Kellergeschosse dieser Gebäude teilweise als Tiefgaragen ausgebildet werden. Ebenfalls zur Deckung des Bedarfes an Stellplätzen kann im Bereich von Neubauten im Mischgebiet eine Tiefgarage entstehen.

Darüber hinaus wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, daß bei der Errichtung und wesentlichen Änderung baulicher Anlagen die Fahrradabstellsatzung der Stadt Münster zu beachten ist.

8.2.7 Grünflächen

Besondere Bedeutung kommt den festgesetzten privaten Grünflächen zu.

Als Ausgleich zur hohen Dichte im Neubaugebiet und den ebenfalls mit nur geringen Freiflächen versehenen Altbeständen wird in der Mitte des Plangebietes zwischen Bestand und Neubau, insbesondere in der Ausdehnung der Ost-West-Achse, städtebaulich als Zäsur zwischen den unterschiedlichen Baugebieten, eine private Grünfläche festgesetzt. Auf der Grundlage dieser Festsetzung des Bebauungsplanes ist die Ausgestaltung dieser Fläche als Parkanlage über die Getaltungfibel Bestandteil des städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Münster und dem Investor, so daß es einer weiteren inhaltlichen Ausformung im Bebauungsplan nicht bedarf. Der Stellenwert und die Notwendigkeit dieser privaten Grünfläche ist unter dem Aspekt der Anbindung an den westlich angrenzenden Freiraum unter visuellen und funktionalen Gesichtspunkten sowie unter dem Aspekt als Abstand schaffendes und im gleichen Zug verbindendes Element zwischen Alt- und Neubaubereich hoch.

Die im nördlichen Planbereich, im Bereich der Gemeinschaftsstellplatzflächen ausgewiesene private Grünfläche dient, aus grünplanerischen Gründen der landschaftlichen Einbindung im Übergang zum Freiraum und ist aufgrund des hier abfallenden Geländes in einer Breite von ca. 20 m festgesetzt. Darüber hinaus dient diese Fläche ebenfalls der stadt- und landschaftsgestalterisch notwendigen Eingrünung der Gemeinschaftsstellplatzflächen und erfüllt auch aufgrund der Lage im Schutzbereich einer 110-kV-Freileitung einen angemessenen und verträglichen Nutzungszweck. Diese Fläche ist mit standortgerechten, einheimischen Flurgehölzen vollflächig zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Da die Fläche im Schutzstreifen der 110-kV-Freileitung liegt, ist nur eine begrenzte Aufwuchshöhe möglich. Deshalb ist die Bepflanzung nach Maßgabe des Energieversorgungsunternehmens nur mit Baum- und

Gehölzarten vorzunehmen, die eine Endwachstumshöhe von 9 m über dem derzeitigen unveränderten Geländeniveau nicht überschreiten.

In dem WA-4)-Gebiet sind im Übergang zur freien Landschaft ebenfalls private Grünflächen und im südlichen Teil zusätzliche Flächen zur Eingrünung der dort ausgewiesenen Stellplatzflächen festgesetzt. Die enge Umgürtung der derzeit noch landwirtschaftlichen Hofstelle sieht auch zukünftig den Erhalt des jetzigen landschaftlich-baulichen Charakters im Sinne einer harmonischen Einbettung in den freien Landschaftsraum des Kinderbachtals vor. Daher verbleibt dieser Bereich mit der Hofstelle im Geltungsbereich des Landschaftsplanes und damit auch im Landschaftsschutzgebiet.

Damit auch innerhalb der Baugebiete eine Mindestbegrünung erfolgt, ist für 60 % der Grundstücksflächen, soweit diese nicht als überbaubare Flächen, als Flächen für Stellplätze und Gemeinschaftsstellplätze und als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen festgesetzt sind, eine ebenerdige dauerhafte Begrünung vorzusehen. Diese Festsetzung verstärkt die gesunden Wohnbedingungen im engen Umfeld der Gebäude und trägt einem sparsamen Umgang mit Boden im Sinne der Minimierung von Versiegelung Rechnung. Die Festsetzung wirkt zudem als unter Versiegelungsaspekten positives Regulativ für den Verzicht auf eine Festsetzung der Grundflächenzahl.

Ebenfalls ist für alle Gemeinschaftsstellplatzanlagen eine Eingrünung vorgeschrieben. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind mit Ausnahme notwendiger Ein- und Ausfahrten in einer Mindesttiefe von 2 m vollflächige Bepflanzungen mit Bäumen und/oder Sträuchern vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Für die einzelnen, im nördlichen Planbereich zulässigen Gemeinschaftsstellplatzanlagen ist darüber hinaus zwischen diesen Anlagen eine entsprechende 4 m breite Eingrünung vorgeschrieben. Die Festsetzungen verfolgen den Zweck, eine klare Ablesbarkeit und Leitfunktion des öffentlichen Straßenraums zu definieren und aufrecht zu erhalten, und keine Vermischung von öffentlichem und privatem Verkehrsbereich an den Nahtstellen zu ermöglichen. Die vorgeschriebene Abgrünung faßt den öffentlichen Raum in Ergänzung zu den Gebäudestrukturen und trägt der generellen, auch unter kleinklimatischen Gesichtspunkten wichtigen Durchgrünung des Quartiers Rechnung.

Desweiteren ist je 5 Stellplätze ein hochstämmiger, großkroniger Laubbaum fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei ist wesentlich, daß die Standorte der Bäume in einem räumlichen Zusammenhang mit der jeweiligen Stellplatzanlage liegen und mit einer Vegetationsfläche von mindestens 6,5 m² ausgestattet werden.

8.3 Gemeinbedarf

In Ergänzung zur Wohnnutzung soll eine Kindertagesstätte mit 2 Gruppen in dem zweigeschossigen denkmalgeschützten Gebäude an der Dreizehnerstraße eingerichtet werden. Die Größe des vorhandenen Gebäudes und des möglichen zugehörigen Grundstückes sind für diesen Zweck geeignet. Der Investor hat sich im städtebaulichen Vertag zur Herstellung dieser Einrichtung in Abstimmung mit der Stadt auf der Grundlage eines noch gesonderten Vertrages, in dem die näheren Einzelheiten geregelt werden, verpflichet. Die Art der Nutzung ist im allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig.

Im mittleren, auf der östlichen Seite der von Nord nach Süd verlaufenden Erschließungsstraße gelegenen denkmalgeschützten Gebäude sollen gegebenenfalls soziale Dienstleistungen angeboten werden, so daß hier - in privater Trägerschaft - ein Begegnungs- und Kommunikationszentrum für die Menschen im Plangebiet und darüber hinaus für den gesamten Bereich Uppenberg angeboten werden könnte.

...

8.4 Erschließung

Der Hauptanschluß des Plangebietes an das öffentliche Verkehrsnetz erfolgt über die bestehende Dreizehnerstraße und zusätzlich als Zu- und Abfahrt über eine weitere Anbindung an die Grevener Straße im nordöstlichen Bereich des Plangebietes.

Die von der Grevener Straße abzweigende nördliche Erschließungsstraße und die von der Dreizehnerstraße abzweigende östliche Erschließungsstraße als innere Verbindung sichern gemeinsam mit der Dreizehnerstraße die Erschließung und sind so angelegt, daß sie ein ausreichendes Angebot an öffentlichen Stellplätzen sowie eine hohe Aufenthaltsqualität durch platzartige Bereiche und durch Begrünung insbesondere mit hochstämmigen Bäumen ermöglichen. Das Gestaltungsprinzip verstärkt verkehrsberuhigende Aspekte. Eine Wendemöglichkeit für Lkw am Ende der nördlichen Erschließungsstraße sichert zusätzlich die notwendige Nutzbarkeit dieser Verkehrsfläche.

Die ebenfalls als öffentliche Verkehrsfläche mit begleitender Fläche für Verkehrsgrün ausgewiesene Gasselstiege hat als Radwegeverbindung zwischen der Innenstadt und dem Stadtteil Kinderhaus bzw. in den Frei- und Erholungsraum „Vorbergshügel/Gasselstiege“ wesentliche Bedeutung. Für den Fuß- und Radverkehr aus dem Neubaugebiet ist deshalb eine Anbindung über die nördliche Erschließungsstraße und den mittleren Wohnweg vorgesehen. Wegen des vorhandenen Geländeversprunges sollen die Anbindung der nördlichen Erschließungsstraße mittels einer als Fuß- und Radweg festgesetzten Rampe und die Anbindung des mittleren Wohnweges mittels einer mit einem Gehrecht für die Öffentlichkeit geplanten Treppenanlage erreicht werden.

Die einzelnen Hauszugänge im Neubaugebiet werden nicht direkt über öffentliche Verkehrsflächen, sondern über mit Gehrechten für Anlieger und zusätzlich mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für die Erschließungsträger belastete, 4,5 m breite, teils platzartig ausgeweitete, an die nördliche Planstraße angeschlossene, private Flächen (Wohnwege) erreicht. Die hier rückwärtig vorgesehenen Wohngärten können über ein 1 m breites, festgesetztes Gehrecht für die Anlieger erschlossen werden (Dungweg).

Eine weitere 4,5 m breite mit einem Gehrecht für die Öffentlichkeit und Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für die Erschließungsträger festgesetzte Fläche führt durch die geplante Wohnbebauung und stellt ein zusätzliches, vom Kfz-Verkehr unabhängiges, attraktives Angebot für die zukünftigen Bewohner dar. Diese quartiersinterne Wegeverbindung öffnet das Neubauquartier zur Haupt-Fuß-Radwegeverbindung Gasselstiege und schafft über die öffentliche Grünfläche sowie den Südteil der östlichen Erschließungsstraße die Verknüpfung zu den Versorgungsstrukturen sowie den Bushaltestellen an der Grevener Straße. Eine weitere mit einem Gehrecht für die Öffentlichkeit festgesetzte Fläche führt durch die mittlere private Grünfläche und eröffnet zusätzlich einen sinnvollen, erlebnisreichen Spaziergang.

Desweiteren werden zur Sicherung verkehrlicher Belange an der nördlichen Erschließungsstraße im Einmündungsbereich zur Grevener Straße, an der östlichen Erschließungsstraße im Einmündungsbereich zur Dreizehnerstraße und, soweit erforderlich, an der Dreizehnerstraße Zu- und Abfahrtsverbote festgesetzt.

8.5 Ver- und Entsorgung

Die Energie- und Wasserversorgung sowie die Entsorgung des Plangebietes wird sichergestellt. Ein Anschluß aller zukünftigen Gebäude innerhalb des ehemaligen Kasernengeländes an die Fernwärmeversorgung der Stadtwerke Münster ist vorgesehen.

Die erforderlichen Leitungstrassen werden innerhalb der bestehenden (Dreizehnerstraße und Gasselstiege) und der neuen öffentlichen Verkehrsflächen sowie inner-

...

halb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für die Erschließungsträger zu belastenden Flächen geschaffen.

Die Schmutzwasserkanalisation wird in der Dreizehnerstraße an das vorhandene Kanalnetz angeschlossen.

Da das Plangebiet innerhalb des Münsterischen Kiessandzuges, in dessen Bereich eine Versickerung von Niederschlagswasser im allgemeinen möglich ist, liegt, soll der Hinweis auf die Entwässerungssatzung der Stadt Münster im Bebauungsplan dazu beitragen, daß die Versickerungsmöglichkeiten des Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücken genutzt werden.

Die öffentlichen Straßen, Wege und Parkplatzflächen werden an die Regenwasserkanalisation angeschlossen. Die Ableitung des gesammelten Regenwassers erfolgt über eine öffentliche Kanalisation zu einer zentralen Versickerungsanlage, die im Bereich nördlich an das Plangebiet angrenzend eingerichtet wird.

Der Bebauungsplan setzt einvernehmlich mit dem Versorgungsunternehmen eine Versorgungsfläche zur ausreichenden Stromversorgung (Trafostation) im Bereich der Gemeinschaftsstellplätze nördlich der westöstlichen Erschließungsstraße fest.

Zur Sicherung der im nördlichen Teil des Plangebietes verlaufenden 110-kV-Freileitung stellt der Bebauungsplan einen jeweils von der Mittellinie der Leitung 19 m breiten Schutzstreifen dar. Einwirkungen und Maßnahmen, die den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden, dürfen nicht vorgenommen werden. Das zuständige Energieversorgungsunternehmen weist über den Bebauungsplan darauf hin, daß alle geplanten Einzelmaßnahmen im Schutzbereich der Starkstromleitung - einschließlich Geländeniveauveränderungen oder Anpflanzungsmaßnahmen - ihrer Zustimmung bedürfen. Die Leitungen und Maststandorte müssen - auch für schwere Baufahrzeuge - jederzeit zugänglich bleiben. Darüber hinaus ist die Bepflanzung hier nur mit Baum- und Gehölzarten vorzunehmen, die eine Endwachstumshöhe von 9 m über dem derzeitigen unveränderten Geländeniveau nicht überschreiten.

Über dem Planbereich verläuft eine Richtfunkverbindung der Deutschen Telekom AG für den Fernmeldeverkehr. Bei der Verwirklichung der Planung ist eine Beeinträchtigung des Richtfunkverkehrs nicht zu erwarten.

8.6 Grünflächen

In zentraler Lage, im Bereich des ehemaligen Exerzierplatzes der Kaserne, im Anschluß an die geplanten großflächigen privaten Grünflächen ist eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Sie dient sowohl als A- und B-/C-Bereichs-Kinderspielplatz, als auch als öffentliche Parkanlage für die zukünftigen Bewohner.

Die Hauptanbindungspunkte sind in der Grünfläche dargestellt. Ein im Einklang mit der Ausgestaltung der privaten Grünfläche stehendes Gestaltungskonzept ist in diesem Zusammenhang von besonderer Bedeutung. Als Ergänzung zu dieser Fläche setzt der Bebauungsplan im nördlichen Planbereich eine öffentliche Grünfläche - Ballspielplatz - fest. Die Lage ist so gewählt, daß - wegen des hier zu erwartenden größeren Lärms durch spielende Kinder - ein größerer Abstand zu den nächsten Wohngebäuden in den allgemeinen Wohngebieten besteht.

8.7 Bauliche Gestaltung

Um die städtebaulichen und gestalterischen Absichten zu verwirklichen, werden gemäß § 86 BauO NW folgende Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gestellt:

Von besonderer Bedeutung ist, daß diese Festsetzungen in Übereinstimmung mit dem Denkmalschutz für die Denkmäler selbst und die Gestaltung der unmittelbaren und näheren Umgebung (Ensemble- und Umgebungsschutz) zu treffen sind.

Aus diesen Gründen setzt der Bebauungsplan fest, daß die Denkmäler in Form, Außenmaterial (Dachflächen und Fassaden) und Farbe einheitlich zu erhalten bzw., soweit erforderlich, zu erneuern sind.

Neubauten, Umbauten und Nebenanlagen in den Baugebieten, in denen die Baudenkmäler liegen, sind ebenfalls in Form, Außenmaterial und Farbe so auszubilden, daß sie sich den unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden anpassen bzw. unterordnen.

Für das Neubaugebiet sind die jeweiligen Baukörper innerhalb einer zusammenhängenden überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) profilgleich, d. h. mit einheitlicher vorderer und hinterer Gebäudeflucht, gleicher Trauf- und Firsthöhe, gleichem Dach-überstand sowie gleicher Dachneigung auszuführen. Dies gilt insbesondere auch für spätere bauliche Veränderungen.

Zusätzlich setzt der Bebauungsplan in diesem Baugebiet für die Hauptbaukörper Satteldächer mit einer Neigung von 12° ± 2° fest. Die Hauptfirstrichtungen entsprechen der Nord-Süd-Ausrichtung der Gebäude. Für die II-geschossigen Anbauten werden Flachdächer festgesetzt. Diese Festsetzungen begründen sich aus dem, dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Entwurf des 1. Preisträgers des Wettbewerbsverfahrens. Sie garantieren ein Mindestmaß an notwendiger Einheitlichkeit und gegenseitiger Rücksichtnahme im Einzelfall und werden zusätzlich durch die Ausführung der Gestaltungsfibel ergänzt.

Für das sich durch seine Lage und seinen Gebäudebestand deutlich von der übrigen, vorhandenen und geplanten baulichen Situation absetzende WA-4)-Gebiet werden die wesentlichen regionalen Baustilelemente, die auch überwiegend im heutigen dortigen Bestand vorhanden sind, festgesetzt. Trotz der planungsrechtlichen Umwandlung in eine Wohnbaufläche wird mit diesen Festsetzungen das wichtige Ziel erreicht, die derzeitige bauliche und gestalterische Ausprägung der Hofstelle im freien Landschaftsraum im äußeren Erscheinungsbild, wenn auch nicht in der Nutzung, zu erhalten bzw. zu sichern. Nur unter diesem gestalterischen Anspruch ist die Festsetzung der Wohngebietskategorie - neben immissionsschutzrechtlichen Aspekten - im Freiraum vertretbar.

Das Gebiet kann somit gleichzeitig im Geltungsbereich des Landschaftsplanes „Nördliches Aatal und Vorbergshügel“ sowie im Landschaftsschutzgebiet verbleiben.

Auf Gestaltungsfestsetzungen zu Arten, Formen und Höhen von Einfriedungen wird im Bebauungsplan verzichtet. Darüber werden im einzelnen in der Gestaltungsfibel Aussagen getroffen.

Abgrabungen - mit Ausnahme der Zu-/Abfahrten von Parkdecks oder Tiefgaragen - sind generell unzulässig, um aufgrund der hohen Wohndichte die dementsprechend geringen Freiflächen weitgehend transparent, erlebbar und betretbar zu halten.

Damit von Werbeanlagen keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Denkmalschutzes und der zukünftigen intensiven Wohnnutzung im Plangebiet ausgehen, ist im Mischgebiet das Anbringen von Werbeanlagen nur auf die Stätte der Leistung beschränkt. Weitere Einschränkungen im Einzelfall hinsichtlich möglicher, auffälliger bzw. sonst die Denkmaleigenschaft der Gebäude störender Werbeanlagen sind aufgrund der Bestimmungen des DSchG nicht ausgeschlossen. Diese Festsetzung dient der geplanten Wohnnutzung und sichert im Rahmen der Rücksichtnahme eine qualitätvolle, geordnete städtebauliche und stadtgestalterische Entwicklung.

Die Vorschrift führt zu keiner wesentlichen Beschränkung der Grundstücksnutzung bzw. von betrieblichen, wirtschaftlichen Anforderungen. Sie erlaubt zukünftigen Firmen die Möglichkeit zu Außenwerbung in ausreichendem Umfang und ist noch bei der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander vertretbar.

Auf eine weitergehende Detaillierung der gestalterischen Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplanes kann verzichtet werden, da eine Gestaltungsfibel mit der konkreten Ausformung aller weiteren gestalterisch bedeutsamen Aussagen Bestandteil des städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Münster und dem Investor ist.

8.8 Denkmalschutz

Baudenkmäler

Der Bebauungsplan stellt nachrichtlich die als Denkmäler eingetragenen 11 Hauptgebäude der ehemaligen Kaserne dar.

Diese, dem Denkmalschutz unterliegenden Gebäude sind zu erhalten und sollen gemäß den Zielen des Bebauungsplanes im wesentlichen in eine Wohnnutzung bzw. gemischten Nutzung und für das II-geschossige Gebäude an der Dreizehnerstraße als Kindertagesstätte umgenutzt werden. Die städtebauliche, stadtgestalterische und baustrukturelle Konzeption für die denkmalwerten Gebäude ermöglicht unter den verschiedenen Gesichtspunkten eine wirtschaftlich vertretbare Nachfolgenutzung.

Naturdenkmal

Im Bereich der Hofzufahrt westlich der Gasselstiege befindet sich ein Naturdenkmal, das in den Schutzausweisungen des Landschaftsplanes „Nördliches Aatal und Vorbergshügel“ mit der Nr. 2-2.3.24 festgesetzt ist. Es handelt sich um eine Stileiche, die am Hofkreuz des Gehöftes Gasselstiege 235 steht. Sie hat einen Umfang von 3,26 m, eine Höhe von 21,5 m und einen Kronendurchmesser von 15,5 m.

Da die Hofstelle im Geltungsbereich des Landschaftsplanes verbleibt, bleibt auch die Festsetzung des Naturdenkmals unberührt.

Bodendenkmal

Nach den Erkenntnissen des Amtes für Bodendenkmalpflege befindet sich unmittelbar nördlich des Planungsbereiches ein Urnenfriedhof, dessen Entstehung noch relativ unklar (Frühzeit bis Mittelalter) ist. Zur archäologischen Sicherung dieser Anlage, sowie zur Sicherung etwaiger Bodendenkmäler sind erste Erdarbeiten 14 Tage vor Beginn dem o. g. Amt mitzuteilen und kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden.

8.9 Auswirkungen auf die Umwelt

8.9.1 Altlasten

Das Plangebiet befindet sich zwar nicht im Einzugsbereich einer Wasserschutzgebietszone, jedoch im Bereich des Münsterischen Kiessandzuges. Die Versickerungsfähigkeit vom Regenwasser zur Gewährleistung von Grundwasserneubildung ist im Verhältnis zu vielen anderen Stadtbereichen in Münster im Plangebiet in besonderem Maße gegeben. In diesem Zusammenhang wird bei zukünftigen Bauvorhaben empfohlen, die Dachflächenwässer in den nicht versiegelten, begrünten Grundstücksabschnitten und/oder privaten Grünflächen versickern zu lassen.

Darüber hinaus wird das anfallende Regenwasser in allen öffentlichen Verkehrsflächen gemeinsam mit dem auf privaten Flächen anfallenden Regenwasser, das nicht direkt dem Boden zugeführt werden kann, über eine öffentliche Kanalisation zu einer zentralen Versickerungsanlage, die im Bereich der im nördlichen Plangebiet gelegenen privaten Grünfläche eingerichtet wird, abgeführt. Die wesentliche Entsiegelung des engeren Plangebietes führt unter den Gesichtspunkten der Grundwasserneubildung zudem zu erheblichen positiven Effekten.

Bereits im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Gefährdungsabschätzung hinsichtlich der Gefahrenfelder „Boden“, „Bodenluft“ und „Grundwasser“ durchgeführt. Nach dem Ergebnis des Gutachtens sind in einigen Teilbereichen lokale Bodenverunreinigungen durch nutzungsspezifische Schadstoffeinträge festgestellt worden. Der Eigentümer beabsichtigt, die mit Bodenkontaminationen ermittelten Bereiche grundlegend zu sanieren. Im städtebaulichen Vertrag ist eine Verpflichtung zur Sanierung der Flächen unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten und beabsichtigten Nutzung in dem jeweils erforderlichen Umfang aufgenommen worden. Die Sanierungsplanung ist sowohl mit dem staatlichen als auch mit den kommunalen Umweltbehörden abzustimmen. Vor Rechtskraft des Bebauungsplanes ist vom Abschluß der Sanierungsmaßnahmen auszugehen. Eine Kennzeichnung der Flächen im Bebauungsplan erübrigt sich in diesem Zusammenhang.

8.9.2 Klima

Die engere ehemalige Kasernenfläche stellt sich als stark verdichteter Siedlungsbereich dar. Im besiedelten Raum werden die mikroklimatischen Ausprägungen im wesentlichen durch die reale Flächennutzung und insbesondere die Art der Bebauung bestimmt. Vor dem Hintergrund der ehemals militärischen/gewerblichen Nutzung ist der Bereich als Stadtkern- Gewerbe- bzw. Industrieklimatop einzuordnen. Generell sind hier die am Boden befindlichen Luftmassen erwärmt, trocken und schadstoffangereichert. Die massiven Baukörper und die bodennahe Erwärmung verändern das Windfeld erheblich. Das ehemalige Kasernengelände ist in diesem Sinne als thermisch belastete Struktur aufzufassen.

Maßnahmen zur Verbesserung der klimatischen Situation im Plangebiet in Form der Dämpfung der Überwärmung dieses Stadtbereiches sind in Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen zu differenzieren.

Die derzeit in den gewerblich geprägten Teilbereichen großflächig vorhandene Versiegelung wird bei der Realisierung des Bebauungsplanes erheblich reduziert. In den Grünflächenbereichen sowie in den Hausgärten soll auf eine Versiegelung verzichtet und somit zu einer aus klimatischer Sicht verbesserten thermischen Struktur beigetragen werden. Durch die Entsiegelung wird nicht nur das allgemeine Temperaturniveau günstig beeinflußt, sondern es wird auch die Reichweite der in die bebauten Bereiche aus den angrenzenden Grünzügen einströmende Kaltluft vergrößert, da diese von der auf sie einwirkenden Erwärmung direkt abhängig ist.

Das Kleinklima wird zusätzlich von den, in der Summe nicht zu unterschätzenden Auswirkungen der festgesetzten Begrünungsmaßnahmen positiv beeinflußt.

Ebenerdige Stellplatzanlagen mit in der Regel strahlungsbedingter Erhitzung dieser Oberflächen werden in ihrer Größenordnung beschränkt. Diese Zielsetzung wird unterstützt durch Eingrünungen zwischen den Stellplatzanlagen sowie durch Abgrünungen zum öffentlichen Verkehrsraum und darüber hinaus

durch die Anordnung von hochstämmigen Bäumen in direkter Zuordnung zu je 5 Stellplätzen. Aus klimatologischen Überlegungen heraus wird der Anpflanzung von Laubbäumen hier der Vorzug gegeben, da diese im Winter die dann durchaus wünschenswerte Besonnung im Gegensatz zu Nadelbäumen weitgehend zulassen.

Die Flächenbilanz von Grünflächen bzw. entsiegelten Flächen im Bereich des engeren Kasernenareals wird mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes eindeutig verbessert; im Bereich westlich der Gasselstiege sowie im nördlichen Bereich des Plangebietes - nördlich der Geländebruchkante - wird sie aufgrund der vorherrschenden Freiraumfunktionen nicht verschlechtert.

8.9.3 Immissionsschutz

Mit der jeweils festgesetzten Art der baulichen Nutzung erfolgt eine verträgliche Zuordnung der Nutzungen zueinander. Durch die Abstufung von landwirtschaftlicher Nutzung im Außenbereich, allgemeinen Wohngebieten im zentralen Bereich des ehemaligen Kasernengeländes und Mischgebietsflächen in Zuordnung zur Hauptverkehrsstraße erfolgt eine sinnvolle und verträgliche Nutzungsstaffelung, welche keine Immissionskonflikte hervorruft.

Auf das Plangebiet wirken Verkehrslärmimmissionen - ausgehend von der Grevener Straße - sowie produktionsbedingte Lärmemissionen - ausgehend von einem bestehenden Fensterbau- und Tischlereibetrieb im Bereich der Ortseingangssituation an der Grevener Straße - ein. Durch versetzte Anordnung der Baukörper im Mischgebiet werden starke Lärmimmissionen in den rückliegenden allgemeinen Wohngebieten, bezogen auf den Verkehrslärm, bereits vermieden. Aufgrund eines lärmtechnischen Gutachtens ist passiver Schallschutz an den Gebäuden selbst vorzusehen. Insbesondere an den der Grevener Straße zugewandten Baugrenzen, sowie z. T. an den der Dreizehnerstraße zugewandten Baugrenzen, sind je nach Intensität der festgestellten Lärmimmissionen Lärmpegelbereiche III bis VII - der DIN 4109 entsprechend - festgesetzt. Darüber hinaus wird empfohlen, für zum Schlafen genutzte Räume sowie Unterrichtsräume mit Fenstern im Bereich der mit Immissionsschutzfestsetzungen gekennzeichneten Baugrenzen schallgedämmte Lüftungen einzubauen.

Die lärmtechnische Untersuchung umfaßt zudem die Beurteilung der Auswirkungen der produktionstechnisch bedingten Emissionen des Fensterbau- und Tischlereibetriebes. Da jedoch sichergestellt ist, daß der Betrieb am bisherigen Standort nicht weitergeführt wird - das Betriebsgrundstück wurde vom Investor zur Realisierung der Wohnnutzung erworben - müssen die den Tischlereibetrieb betreffenden Immissionskonflikte im Bebauungsplan nicht geregelt werden. Der Betrieb kann an anderer Stelle innerhalb eines Gewerbegebietes der Stadt Münster neu etabliert werden.

Bezogen auf den derzeitigen Status Quo im Plangebiet bestehen Immissionskonflikte für die Neubaugebiete durch die bestehende landwirtschaftliche Hofstelle an der Gasselstiege.

Die heutige Hühner-, Schweine- und Mutterkuhhaltung entfaltet - insbesondere unter Berücksichtigung der vorherrschenden Hauptwindrichtung - Geruchsimmissionen auf dem ehemaligen Kasernenareal. Auf der Basis eines Geruchsimmissionsgutachtens könnte dies aufgrund des derzeitigen Tierbesatzes und der derzeitigen technischen Ausstattung der Hofstelle zu Unverträglichkeiten im westlichen Randbereich des ehemaligen Kasernenareals führen. Vor dem Hintergrund der unterschiedlichen öffentlichen und privaten Belange wurden eine Vielzahl von Gesprächen geführt. Die Ergebnisse

dieser problemlösungsorientierten Verhandlungen sind dahingehend zusammenzufassen, als der landwirtschaftliche Betrieb mit Realisierung der neuen Wohnbebauung die Schweinehaltung aufgeben wird und dafür im Gegenzug die Möglichkeit erhält, im Bereich der jetzigen landwirtschaftlichen Hofstelle über die Privilegierung des § 35 BauGB hinaus zusätzliche Wohnbebauungsmöglichkeiten zu erhalten. Dies bedingt eine Festsetzung als eng begrenztes Wohngebiet im Bereich der landwirtschaftlichen Hofstelle, welches von der Baustruktur und äußeren Gestaltung das jetzige Erscheinungsbild aufgreift und die Einpassung in den Grünzug/freien Landschaftsraum erhält.

Es entstehen somit lediglich Bebauungsmöglichkeiten im Bereich des jetzigen Schweinestalls (südöstlicher Bereich der Hofstelle). Bei Realisierung dieser Bebauungsabsicht wird dann jegliche, da Wohnen beeinträchtigende Tierhaltung im engeren Umfeld der Hofstelle eingestellt. Dies ist zwischen Landwirt und Investor vertraglich festgeschrieben worden. Die aus der Tierhaltung resultierenden Immissionskonflikte müssen daher nicht mehr im Bebauungsplan geregelt werden. Da landwirtschaftliche Nutzfläche an das Plangebiet angrenzt, sind Einwirkungen hieraus nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Deshalb wird darauf hingewiesen, daß im Bereich der als allgemeine Wohngebiete festgesetzten Baugrundstücke im Westen des Plangebietes mit Emissionen aus der angrenzenden, ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung gerechnet werden muß.

Das Plangebiet wird in seinem nördlichen Bereich von einer bestehenden 110-kV-Leitung überquert. Vor dem Hintergrund der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Verordnung über elektromagnetische Felder - sind in dieser Verordnung genannte Grenzwerte einzuhalten, um unter dem Thema „Elektrosmog“ gesundheitliche Auswirkungen für den Menschen zu vermeiden. Insbesondere, da in diesem Bereich eine öffentliche Grünfläche mit einem Ballspielplatz für größere Kinder geplant ist, wurde ein Gutachten zur Messung des Elektrosmogs erstellt. Die Meßergebnisse dieses Gutachtens liegen für elektromagnetische Felder selbst im worst-case-Fall deutlich unter den Empfehlungen der o. g. Verordnung und unter den der internationalen Strahlenschutzkommission. Auch der Vorsorgewert für Herzschrittmacherpatienten wird nicht erreicht. Die Werte der o. g. Verordnung in Bezug auf die elektrischen Felder werden ebenfalls deutlich unterschritten. Insgesamt ist damit eine Gesundheitsgefährdung nach heutiger Kenntnis nicht zu erwarten.

8.9.4 Eingriffe in Natur und Landschaft

Der Versiegelungsanteil des von der Planung betroffenen Kasernengeländes beträgt z. Z. ca. 64 %. Die Mehrzahl der innerhalb des ehemaligen Kasernenareals vorhandenen Freiflächen und Biotopstrukturen (Ruderalflächen, Rasen- und Gehölzbestände) weisen aufgrund ihrer isolierten Lage und vorhandenen Beeinträchtigungen nur eine niedrige bis mittlere ökologische Wertigkeit auf.

Als ökologisch wertvoll ist dagegen der ca. 1,3 ha große Biotopkomplex (Wiesen- und Naturgartenbrache, Schotterrasen, abgängiger Streuobstbestand) im Bereich der 110-kV-Leitung hervorzuheben. Die weitgehende Überplanung dieser stark strukturierten Biotopfläche stellt innerhalb des Planungsraumes den erheblichsten und nachhaltigsten Eingriff dar.

Aufgrund der geplanten großflächigen Entsiegelungsmaßnahmen, einer Reduzierung des derzeitigen Versiegelungsgrades um ca. 11,4 % von 64,2 % auf 52,8 % und der Festsetzung großflächiger, miteinander vernetzter Grünflächen können die mit der Realisierung der Planung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft kompensiert werden.

...

Für den Bebauungsplan werden keine zusätzlichen Kompensationsflächen benötigt.

9. Flächenbilanz/Wohneinheiten und Nutzflächen

Flächenbilanz

Fläche	ha	%
allgemeines Wohngebiet	4,28	54,3
Mischgebiet	0,85	10,8
private Grünfläche	1,55	19,6
öffentliche Grünfläche	0,49	6,2
öffentliche Verkehrsfläche (inkl. Verkehrsgrün)	0,72	9,1
Plangebiet	7,89	100,0

Wohneinheiten und Nutzflächen

Gebiet	Anzahl der Wohneinheiten			Läden, Dienstl., Gemeinbedarf (m² Nettogrundfläche)		
	im Bestand	Neubau	Summe	im Bestand	Neubau	Summe
WA 1	136	---	136	405	---	405
WA 2	25	---	25	---	---	---
WA 3	---	210	210	---	---	---
WA 4	---	5	5	---	---	---
Summe WA-Gebiete	161	215	376	405	---	405
MI-Gebiet	27	20	47	1695	1085	2780
Summe	188	235	423	2100	1085	3185

Verhältnis Efa/Mefa

	Anzahl der WE	%
Efa	47	11
	EH: 0	
	DH: 0	
	RH: 47	
Mefa	376	89
	423	100

Weitere Einzelheiten sind aus der Darstellung im Bebauungsplan ersichtlich.

10. Kostenschätzung

Der zwischen der Stadt Münster und der Eigentümerin/dem Investor abgeschlossene städtebauliche Vertrag enthält insbesondere die Folgekostenregelung für die Erstellung der notwendigen öffentlichen Infrastruktur - resultierend aus den Bedarfen der Realisierung der neuen Wohn- und Mischgebiete heraus -. Diese Kosten für die Herstellung sowie für die kostenfreie Überlassung der zukünftigen öffentlichen bzw. notwendigerweise städtischen Grundstücksflächen gehen allein zu Lasten der derzeitigen Eigentümerin/des Investors auf dem Kasernenareal. Dies schließt neben der Herrichtung und Überlassung der öffentlichen Erschließungs- und Grünflächen insbesondere auch die unter o. g. Bedarfsgesichtspunkten anteilige Kostenübernahme für die Realisierung der notwendigen sozialen Infrastruktur (Kindertagesstätte u. a.) ein.

...

Der Stadt Münster entstehen somit im Grundsatz keine Kosten durch die geplante Maßnahme. Allenfalls entstehen geringfügige Kostenanteile im Zusammenhang mit notwendigen Umbaumaßnahmen im Bereich der Dreizehnerstraße oder im Bereich der Gasselstiege, welche nicht ursächlich mit der Neubeplanung des ehemaligen Kasernenareals im Zusammenhang stehen.

11. Durchführungsmaßnahmen

Die Eigentümerin/der Investor auf dem Gelände des ehemaligen Kasernenareals hat den Einstieg in die Realisierung der städtebaulichen und planungsrechtlichen Zielplanung mit der Umnutzung der denkmalwerten, bestehenden Bausubstanz entlang der Dreizehnerstraße bereits in 1997 begonnen. Eine Genehmigung konnte auf der Grundlage des § 34 BauGB bzw. auf der Grundlage von § 33 BauGB erfolgen. In 1999 wird die Neubebauung in Bauabschnitten sowie die weitere Umnutzung der Bestandsgebäude entlang der Grevener Straße bzw. der östlichen Erschließungsstraße folgen.

Der abgeschlossene städtebauliche Vertrag umfaßt unter Realisierungsgesichtspunkten in qualitativer und quantitativer Hinsicht nachfolgende Elemente:

- Gestaltungsfibel mit qualitativen Aussagen zur architektonischen Ausprägung; darüber hinaus Formulierungen von qualitativen Anforderungen für die privaten und öffentlichen Erschließungs- und Grünflächen; die Gestaltungsfibel wird somit über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinaus im Sinne eines positiven Gestaltungsfächers verbindlich für die derzeitige Eigentümerin und ihrer Rechtsnachfolger;
- als integraler Bestandteil der Gestaltungsfibel einen Grünrahmen-/Grüngestaltungsplan für die privaten und öffentlichen Freiflächen;
- Aussagen zur zeitlichen Bindung des Investors in der Umsetzung der Gesamtmaßnahme;
- Bindung/Verpflichtung des Investors zur Lösung der immissionsschutzrechtlichen Aspekte (Hofstelle/Fenster- und Tischlereibetrieb);
- Verpflichtung des Investors zur nutzungsdeterminierten Altlastensanierung auf Basis eines mit den Fachbehörden abgestimmten Konzeptes;
- grundstücksbezogene Regelungen;
- sozial- und wohnungspolitische Bindung in quantitativer und qualitativer Hinsicht für den Investor.

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes wird sich auf die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet lebenden und arbeitenden Menschen zwar auswirken, nachteilige Auswirkungen in wirtschaftlicher oder sozialer Hinsicht sind jedoch nicht ersichtlich. Ein Sozialplan ist daher nicht erforderlich.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am **16.12.1998** als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes Nr. 413: nördlich der Dreizehnerstraße (ehemalige Lincoln-Kaserne)

Münster, **21.12.1998**

M. Tüns (L.S.)

Marion Tüns
Oberbürgermeisterin