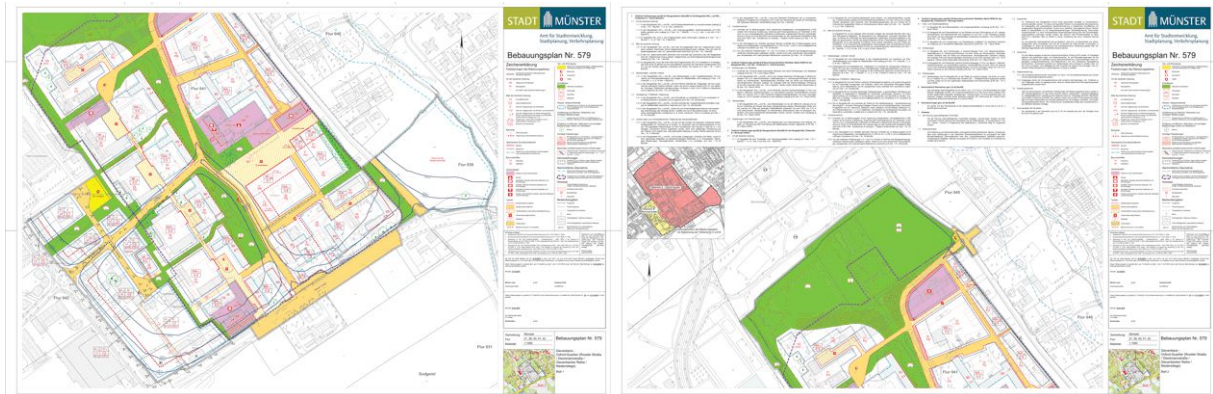


# Zusammenfassende Erklärung

zum Bebauungsplan Nr. 579:

**Gievenbeck – Oxford-Quartier (Roxeler Straße /  
Dieckmannstraße / Gievenbecker Reihe / Niedenstiege)**



Blatt 1

Blatt 2

## 1 Verfahrensverlauf

|                                                                                                                       |                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Beschluss des Rates zur Aufstellung des Bebauungsplans                                                                | 16.03.2016        |
| Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt                                                               | 24.03.2016        |
| Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürgeranhörung)                                                           | 07.04.2016        |
| Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB)                                  | 12.04.-12.05.2016 |
| Kenntnisnahme des Planentwurfs durch den Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft (ASSVW) | 06.07.2017        |
| Bekanntmachung der Offenlegung im Amtsblatt                                                                           | 21.07.2017        |
| Offenlegung des Planentwurfs                                                                                          | 31.07.-22.09.2017 |
| Beteiligung der TÖB                                                                                                   | 21.07.-22.09.2017 |
| Bekanntmachung der erneuten (2.) Offenlegung im Amtsblatt                                                             | 09.02.2018        |
| Erneute Offenlegung des geänderten Planentwurfs                                                                       | 19.02.-05.03.2018 |
| Erneute Beteiligung der TÖB                                                                                           | 09.02.-05.03.2018 |
| Bekanntmachung der erneuten (3.) Offenlegung im Amtsblatt                                                             | 29.06.2018        |
| Erneute Offenlegung des erneut geänderten Planentwurfs                                                                | 09.07.-23.07.2018 |
| Erneute Beteiligung der TÖB                                                                                           | 09.07.-27.07.2018 |
| Satzungsbeschluss                                                                                                     | 10.10.2018        |
| In Kraft getreten durch Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Münster                         | 21.12.2018        |

## **2 Planungsziele**

Die militärische Nutzung der Oxford-Kaserne in Gievenbeck wurde mit dem Abzug der britischen Streitkräfte Ende 2013 aufgegeben.

Gemäß dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und der positiven Erfahrungen mit der Konversion ehemals militärisch genutzter Flächen in den 1990er Jahren soll auf dem ca. 26,5 ha großen Areal ein urbanes, vielfältig durchmischtes Stadtquartier entstehen. Unter Berücksichtigung des bauzeitlichen Gebäudebestandes der denkmalgeschützten Gesamtanlage soll sich das künftige Oxford-Quartier in den Stadtteil integrieren und einen wichtigen Beitrag zur Steigerung des Wohnraumangebotes in Münster leisten.

Insgesamt umfasst das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 579 etwa 36 ha und gliedert sich in zwei Teilbereiche: Teilbereich A umfasst die Oxfordkaserne einschließlich angrenzender, unmittelbar mit der Planung des Oxford-Quartiers in Zusammenhang stehender Flächen. Teilbereich B umfasst den überwiegend gewerblich genutzten Bereich „Bernings Kotten“.

## **3. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Der Umweltbericht ist auf Basis einer Umweltprüfung gemäß Baugesetzbuches (BauGB) erstellt worden. Dieser fasst die Ergebnisse der durchzuführenden Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden.

Folgende Schutzziele wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens besonders berücksichtigt: Menschen / menschliche Gesundheit, Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaft sowie Kulturgüter und sonstige Sachgüter.

Mit Blick auf das Schutzgut Mensch und die menschliche Gesundheit stehen die auf das Gebiet einwirkenden und von ihm ausgehenden Lärmimmissionen im Fokus. Zu stellenweise erheblichen Überschreitungen der als Maßstab heranzuziehenden Orientierungswerte der DIN 18005/07.02 kommt es im Nahbereich der Roxeler Straße. Da auf aktiven Schallschutz verzichtet wird, erfolgen im Bebauungsplan Vorkehrungen zum passiven Schallschutz. An den außerhalb des Plangeltungsbereichs gelegenen Wohngebäuden Roxeler Straße 329 und 329a wird die Schwelle zur Gesundheitsgefahr überschritten bzw. erreicht. Durch das Vorhandensein ruhigerer Bereiche an den straßenlärmbegewandten Fassaden bleiben jedoch insgesamt gesunde Wohnverhältnisse gewahrt.

Hinsichtlich der Belange von Flora, Fauna und biologischer Vielfalt wurde die Eingriffserheblichkeit untersucht und der Artenschutz geprüft. Mit der Planung sind unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden. Eine Ausgleichsverpflichtung ergibt sich im Vergleich zu der bislang zulässigen Planungssituation nicht. Naturschutzrechtlich gesicherte Schutzgebiete sind nicht betroffen. Für die Oxford-Kaserne wurden planungsrelevante Vogel- und Fledermausarten nachgewiesen. Insbesondere für Fledermäuse hat das Kasernenareal z.T. eine hohe Bedeutung. Mit dem Bebauungsplan werden Eingriffe in die Lebensstätten geschützter Arten vorbereitet. Durch die vorgeschlagenen Artenschutzmaßnahmen kann der Eintritt von Verbotstatbeständen nach dem Bundesnaturschutzgesetz vermieden werden.

Die Planung schont durch die Wiedernutzung der militärisch vorge nutzten Flächen in erheblichem Maße Freiflächen bzw. die natürlichen Ressourcen. Im Sinne der Bodenschutzklausel

des § 1a BauGB ist daher die Planung sehr effizient. Aufgrund der auf dem Kasernenareal vorhandenen Bodenverunreinigungen erfolgt eine entsprechende Kennzeichnung im Bebauungsplan. In Teilbereichen müssen schutzwürdige Böden in Anspruch genommen werden. Durch das beabsichtigte Niederschlagswasserbeseitigungskonzept kann der Wasserhaushalt entlastet werden. Mit den vorgesehenen Maßnahmen, z. B. zur Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser wird gleichzeitig ein Beitrag zur Anpassung an den Klimawandel erzielt. Eine kompakte Ausnutzung der geplanten Baufelder in Verbindung mit möglichen Anlagen zur Nutzung von Solarenergie ermöglicht eine effiziente Ausnutzung im Sinne des Klimaschutzes.

Maßgebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind mit der Planung nicht verbunden. Durch die geplanten öffentlichen Grünflächen wird für die Erholungsnutzung das Angebot an Sport-/ Spiel- und Erholungsflächen erweitert und an die wachsende Bevölkerungszahl angepasst.

Die als Gesamtanlage in die Denkmalliste eingetragene Oxford-Kaserne wird in ihrem Gesamtzusammenhang durch die Planung erhalten und gesichert. Maßgebliche Veränderungen gegenüber dem heutigen Erhaltungszustand sind dabei unvermeidbar. Konkrete Veränderungen im Zuge der weiteren Plankonkretisierung stehen unter dem Erlaubnisvorbehalt des Denkmalschutzes.

In der Gesamtbetrachtung sind erheblich nachteilige Umweltauswirkungen durch die Planung nicht gegeben oder können durch die mit dem Plan vorgesehenen Maßnahmen vermieden, gemindert oder ausgeglichen werden.

#### **4. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 579 wurde vom Rat der Stadt Münster am 16. März 2016 gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand am 07. April 2016 in Form einer Bürgerinformationsveranstaltung in der Aula des Freiherr-vom-Stein-Gymnasiums, Dieckmannstraße 141, statt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte in den Monaten April/Mai 2016.

Im Rahmen der Bürgeranhörung wurde unter anderem angeregt, auf die Überplanung einer Teilfläche zu verzichten. Da für das gesamte Oxford-Quartier ein städtebaulicher Entwurf vorlag und das Ziel der Stadt Münster war und ist, die gesamte Kasernenanlage zusammenhängend zu entwickeln, wurde der Vorschlag nicht aufgenommen.

Ebenso wurde eine maßvolle Bebauungsdichte angeregt. Diesem Vorschlag kommt der, trotz der im Planungsprozess vollzogenen Erhöhung der Wohneinheitenzahl, städtebaulichen Entwurf nach, zumal den Erfordernissen der Denkmalpflege Beachtung geschenkt wurde. Der hohen Nachfrage nach Wohnraum in Münster und Gievenbeck wird ebenso Rechnung getragen wie der Leitvorstellung eines urbanen Wohnquartiers mit differenzierten Wohntypologien.

Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen wurde vom 31. Juli bis zum 22. September 2017 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand vom 21. Juli bis zum 22. September 2017 statt. Unmittelbar vor der Offenlegung wurde die Öffentlichkeit am 13. Juli 2017 in einer weiteren Informationsveranstaltung in Gievenbeck über den aktuellen Planungsstand informiert.

Vor der öffentlichen Auslegung erfolgte eine Änderung der Geltungsbereichsabgrenzung. So wurden im Norden, innerhalb des „Grünen Fingers“ sowie im Westen entlang des Freiherr-vom-

Stein-Gymnasiums, Flächen aus dem räumlichen Umgriff herausgenommen, da hier kein Planungserfordernis besteht. Da das geplante Regenrückhaltebecken im Südosten des Plangebietes angelegt wird, wird auch die nördlich hiervon gelegene Fläche aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Im Süden wurden Teile der Roxeler Straße ergänzend in den Geltungsbereich aufgenommen, da der hier vorgesehene Ausbau des Knotenpunktes mit Lichtsignalanlage sowie die Verlegung der Bushaltestelle planungsbedingte Eingriffe darstellen. Der erweiterte Aufstellungsbeschluss wurde in der Sitzung des Rates der Stadt Münster am 12. Juli 2017 gefasst.

Zur Offenlegung wurden mehrere Stellungnahmen eingereicht. Teilweise betrafen diese nicht die Planungsebene des Bebauungsplans bzw. die Anregungen sind im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren zu behandeln. Anregungen zur Baudichte und Geschossigkeit wurden von Seiten der Verwaltung nicht gefolgt. Ein wichtiger Aspekt war ebenso das Thema Verkehr, welches sowohl den privaten wie auch den ÖPNV betraf. Auch die Anbindung des Quartiers an das umliegende, bestehende Straßennetz sowie neue Fuß- und Radwegeverbindungen in die Nachbarviertel wurden thematisiert und teilweise hinterfragt. Der Forderung, ein neues Verkehrskonzept vorzulegen wurde nicht gefolgt.

Aufgrund der zwischenzeitlich fortgeschrittenen Ausbau- und Detailplanungen musste der öffentlich ausgelegte Entwurf des Bebauungsplans in einigen Teilbereichen geändert werden. Da durch die Änderungen auch Grundzüge der Planung betroffen waren, wurden die geänderten Planunterlagen im Zeitraum vom 19. Februar bis zum 05. März 2018 erneut öffentlich ausgelegt. Parallel dazu erfolgte auch die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Die Änderungen betrafen u.a. folgende Planungen:

- Entfall von drei geplanten öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Quartiersplatz, Verkleinerung und Verschiebung einer geplanten öffentlichen Verkehrsfläche (nördlicher Quartiersplatz), Berücksichtigung eines neuen Fuß- und Radweges zur Anbindung des Oxford-Quartiers an die Gievenbecker Reihe, Verschiebung und Verkleinerung des geplanten Wendebereichs nördlich der Sporthalle (öffentliche Verkehrsfläche) sowie die Verschiebung der betroffenen Baugrenzen.
- Entfall der Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für Anlieger und Erschließungsträger (GFL-AE) zugunsten einer gesonderten Plansignatur. Die Festsetzung von GFL-AE-Flächen ist nicht erforderlich, um die weiterhin verfolgte Gestaltidee der ArGe Oxford einer breiten, großzügig dimensionierten Aufenthalts- und Bewegungsfläche umzusetzen und ist daher nicht angezeigt. Deren Umsetzung soll durch gesonderte Vorgaben in den Investoren- und Qualifizierungswettbewerben sichergestellt werden.
- Berücksichtigung eines Leitungsrechts für Erschließungsträger (L-E) nördlich der Sporthalle, um die bestehende Fernwärmeleitung sowie die geplante Stromleitungstrasse auf privatem Grund planungsrechtlich zu sichern.
- Verschiebung der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche in Richtung der bestehenden Sporthalle, um diese stärker an den historischen Wegeverlauf auszurichten (Ostseite) bzw. um ausreichend Raum für Notausgänge vorhalten zu können (Nordseite).
- Ausweisung des geplanten Mehrzweckspielfeldes der künftigen Grundschule als Gemeinbedarfsfläche anstelle einer Festsetzung als öffentliche Grünfläche. Das Spielfeld soll vor allem

für Schulsportzwecke in Anspruch genommen werden. Mit der südlichen Aufweitung der Gemeinbedarfsfläche ist eine klare Zuordnung der Spielfläche zum nördlich geplanten Schulstandort gegeben.

- Bildung eines separaten MI-Gebietes (MI2b) in einem ca. 650 m<sup>2</sup> großen Teilbereich (zuvor MI2). Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass sich diese Fläche am östlichen Randbereich des künftigen zentralen Quartierplatzes befindet und hier ggf. keine gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss realisiert werden. Daher sollen in diesem Teilbereich in den Erdgeschossen Wohnnutzungen nicht ausgeschlossen werden; die Vorgabe einer lichten Höhe (LH) im Erdgeschoss von 4,0 m entfällt.
- Kennzeichnung einer bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 441 „Gievenbeck-Südwest“ enthaltenen Altlasten-/Verdachtsfläche innerhalb des Teilbereiches B (Bernings Kotten).

Im Rahmen der erneuten Offenlegung wurde u.a. angeregt, alle vorhandenen Bäume im Geltungsbereich zu erhalten. Diesem Wunsch konnte so pauschal nicht zugestimmt werden. Grundsätzlich sieht der städtebauliche Entwurf ein urbanes Wohnquartier mit einem Nebeneinander aus denkmalgeschützten alten und neuen Gebäuden vor. Angesichts der geplanten Ergänzungsbauten und Erschließungsnotwendigkeiten kann nicht der gesamte Baumbestand erhalten bleiben. Dennoch wird gemäß dem formulierten Planungsziel ein großzügiger Erhalt des prägenden Baumbestands angestrebt.

Neben den Kritikpunkten zu den Ausführungen der Gebäude in Höhe und Dichte gab es auch Anregungen, im Plangebiet eine Kletterhalle sowie ein Schwimmbad als herausragendes Projekt einzurichten. Grundsätzliche ist beispielsweise eine Kletterhalle im Plangebiet möglich, aktuell aber nicht geplant. Vorrangig soll das Oxford-Quartier dem Wohnen dienen. Eine großflächige Sportnutzung ginge zulasten von dringend benötigtem Wohnraum, weshalb im Geltungsbereich keine Schwimmbadeinrichtung vorgesehen werden soll.

Im weiteren Verfahrensverlauf wurden einige Teilinhalte aufgrund von inhaltlichen Schärfungen und redaktionellen Anpassungen – und um zu einer größtmöglichen Rechtssicherheit zu gelangen – nochmals geändert. Auch hier waren die Grundzüge der Planung berührt, weshalb der Bebauungsplanentwurf in der Zeit vom 09. Juli bis zum 23. Juli 2018 ein weiteres Mal öffentlich ausgelegt wurde (3. öffentliche Auslegung). Parallel dazu erfolgte auch die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Wichtige Änderungen waren

- die durchgängige Ausweisung von Grundflächenzahlen. Waren diese zunächst nur im Teilbereich B – Gebiet des bisherigen Bebauungsplans Nr. 441 - ausgewiesen, so wurden diese Ausweisungen aus Gründen der Rechtssicherheit nun für das gesamte Plangebiet vorgenommen.
- Die Darstellung von „Besonderen schallschutztechnischen Vorkehrungen“ in Form von lage richtigen Isolinien im Gegensatz zur bisherigen Darstellung der an Baugrenzen ausgerichteten linienförmigen Signatur.

Zum Satzungsbeschluss wurde einer Anregung eines Eingebers gefolgt. Dazu wurde der Abstand der nordwestliche Baugrenze auf dem Grundstück Bernings Kotten 14 zur geplanten öffentlichen Grünfläche auf 3 m reduziert wird. Hierbei handelte es sich um eine Randkorrektur,

mit der einer Eingabe des betroffenen Grundstückseigentümers entsprochen wurde und die keine Auswirkungen auf andere Festsetzungen oder Grundstücke des Bebauungsplans hatte. Daher wurde von einer erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung abgesehen.

Alle eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen sind in der Anlage 1 zur Vorlage Nr. V/0362/2018 im Ratsinformationssystem unter <https://www.stadt-muenster.de/rat-und-politik.html> einsehbar. Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Münster am 10.10.2018 als Satzung beschlossen. Mit der Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Münster am 21.12.2018 trat der Bebauungsplan Nr. 579 in Kraft.

Ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 579 wurden für das Oxford-Quartier (Teilbereich A) Gestaltungsleitlinien entwickelt. Durch die Gestaltungsleitlinien wird eine bindende Vorgabe für die Umsetzung der architektonischen und freiraumplanerischen Qualitäten des städtebaulichen Entwurfs in den nachfolgenden Investorenwettbewerben und Auswahlverfahren geschaffen.

Für die Realisierung des neuen Stadtquartiers werden Städtebauliche Verträge mit der KonvOY GmbH und der Wohn+Stadtbau GmbH geschlossen. Zentrale Inhalte sind die Realisierungspflicht für

- den gesamten Wohnungsbau sowie für die ergänzende Bebauung des geplanten Stadtquartiers
- die Berücksichtigung der Anforderungen der sozialgerechten Bodenordnung Münster
- die gesamte soziale Infrastruktur (Grundschule, Kitas, Bürgerhaus)
- die Herstellung der gesamten inneren und äußeren Erschließungsanlagen
- die Grundstücksvergabe auf der Basis von Konzeptausschreibungen oder Investorenwettbewerben auf der Grundlage der noch zur Beschlussfassung vorzulegenden Vergabekriterien bzw. -richtlinien (v.a. Mobilitätsaspekte, ökologische und soziokulturelle sowie funktionale Qualitätsanforderungen) sowie
- die Realisierungsfristen für das Gesamtquartier sowie für den von der Wohn+Stadtbau GmbH zu errichtenden geförderten Wohnungsbau.

## **5. Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Der Bebauungsplan ist das Ergebnis eines städtebaulichen Wettbewerbes zur Entwicklung eines Wohnquartiers für ca. 1.200 Wohneinheiten im Stadtteil Gievenbeck. Anderweitige Planungsansätze wurden nicht verfolgt.

Bei einem Verzicht auf die vorliegende Planung wäre für den Teilbereich A -Oxford-Quartier- die gewünschte Wohnbauentwicklung in der mit dem städtebaulichen Wettbewerb beabsichtigten Art und Weise an diesem Standort nicht realisierbar.

Für den Teilbereich B – Bernings Kotten, der über einen bestehenden Bebauungsplan abgedeckt ist, bliebe es beim bisherigen Planungsstand.