

# Bebauungsplan Nr. 579

## Zeichenerklärung Festsetzungen des Bebauungsplanes

|   |   |
|---|---|
| <p><b>Art der baulichen Nutzung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>WA Allgemeine Wohngebiete</li> <li>MI Mischgebiete</li> <li>I Kennziffer (siehe textliche Festsetzungen)</li> </ul> <p><b>Maß der baulichen Nutzung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>0,6 Grundflächenzahl</li> <li>0,4 Geschossflächenzahl</li> <li>III Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß</li> <li>II-III Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß</li> <li>II * Zahl der Vollgeschosse mit Überschreitungsmöglichkeit innerhalb des Dachraumes, als Höchstmaß (siehe textliche Festsetzung 1.2.2)</li> <li>EG LH max. 4,00 m Erdgeschoss, höchst zulässige Höhe 4,00 m (siehe textliche Festsetzung 1.2.3)</li> <li>BH max. 12,00 m Bauhöhe, als Höchstmaß</li> </ul> <p><b>Bauweise</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o offene Bauweise</li> <li>Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung</li> </ul> <p><b>Überbaubare Grundstücksflächen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Baulinie</li> <li>Baugrenze</li> <li>Abgrenzung unterschiedlicher Geschossigkeit und unterschiedlicher Dachformen</li> </ul> <p><b>Bauvorschriften</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>FD Flachdach</li> <li>SD Satteldach</li> </ul> <p><b>Gemeinbedarf</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>F Flächen für den Gemeinbedarf</li> <li>Schule</li> <li>Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen</li> <li>Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen</li> <li>Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen</li> <li>Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen</li> </ul> <p><b>Verkehr</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Straßenbegrenzungslinie</li> <li>Straßenverkehrsflächen</li> <li>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</li> <li>Verkehrsbehaltiger Bereich</li> <li>Spielplatz</li> <li>Verkehrsring</li> <li>Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt</li> </ul> | <p><b>Ver- und Entsorgung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung und Ablagerungen</li> <li>Elektrizität</li> <li>Fernwärme</li> <li>Aufst.</li> </ul> <p><b>Grünflächen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Parkanlage</li> <li>Sportplatz</li> <li>Spielplatz</li> </ul> <p><b>Wasser, Wasserwirtschaft</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses</li> </ul> <p><b>Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</li> <li>Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern</li> <li>Bäume</li> </ul> <p><b>Sonstige Festsetzungen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Mit Gehwegen, G. Fahrwegen, F. Fußwegen, L. zu befestigenden Flächen zugunsten der Anlieger A. der Erschließung</li> <li>Bereiche ohne Einfriedung und Stellplätze (siehe textliche Festsetzung 2.1.1)</li> </ul> <p><b>Besondere schallschutztechnische Vorkehrungen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Abgrenzung unterschiedlicher Geschossigkeit und unterschiedlicher Dachformen</li> </ul> <p><b>Kennzeichnungen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Umgrenzung von Flächen, deren Bäume erheblich für umwohnende Bestände belastet sind (Altstätten)</li> </ul> <p><b>Nachrichtliche Übernahme</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Grenze des Überschwemmungsgebietes des Gievenbeck (ermittelt, noch nicht festgelegt)</li> <li>Umgrenzung von Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (Erbauvorbehalt nach § 9 DSchG)</li> </ul> <p><b>Hinweise</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Vorgeschlagene Abgrenzung (Wege, Grünflächenanleihe, Gebäude)</li> <li>Entwässerungsräume</li> <li>Bushaltestelle</li> <li>Sperpfahl</li> </ul> <p><b>Bestandangaben</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Flurgrenze</li> <li>Flurstücksgrenze</li> <li>Topografische Umrisslinie</li> <li>Baum</li> <li>Wohngebäude / öffentliches Gebäude</li> <li>Wirtschaftsgebäude / gewerbliches Gebäude</li> <li>Bestandshöhen der Verkehrsflächen (Maßstab über Normalhöhenmaß)</li> </ul> |
|---|---|

**1 Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) für die Baugebiete WA<sub>1,2</sub> und MI<sub>1,2</sub> (Teilbereich A - Oxford-Quartier)**

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 In den Baugebieten WA<sub>1,2</sub> und MI<sub>1,2</sub> sind Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO).

1.1.2 In den Baugebieten WA<sub>1,2</sub> und MI<sub>1,2</sub> sind Vergnügungsgaststätten, Gartenbaubetriebe und Tankstellen generell nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.1.3 Im Baugebiet MI<sub>1,2</sub> sind in den Erdgeschossen keine Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO).

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 In den Baugebieten WA<sub>1,2</sub> und MI<sub>1,2</sub> sind über die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse hinaus keine weiteren Geschosse (Nicht-Vollgeschosse/Dachgeschosse) zulässig. Dies gilt nicht für Bestandsgebäude in den mit \* gekennzeichneten Bereichen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

1.2.2 In den mit \* gekennzeichneten Bereichen sind innerhalb des Dachraums über die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse hinaus weitere Vollgeschosse und Nichtvollgeschosse/Dachgeschosse zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

1.2.3 Im Baugebiet MI<sub>1,2</sub> muss die lichte Höhe des Erdgeschosses (EG LH) mindestens 4 m betragen. Die lichte Höhe ist definiert als die Höhendifferenz zwischen der Oberkante Fertigfußboden (OK FF) und der darüber liegenden Unterkante der Decke (UK Decke) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BauGB).

1.3 Nebenanlagen, ruhender Verkehr

1.3.1 In den Baugebieten WA<sub>1,2</sub> und MI<sub>1,2</sub> sind Nebenanlagen in den Vorgartengebieten mit Ausnahme von Fahrradabstellanlagen und Anlagen für Abfallbehälter nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO).

1.3.2 In den Baugebieten WA<sub>1,2</sub> und MI<sub>1,2</sub> sind die Flächen oberhalb der Tiefgaragen, die sich außerhalb der überbauten Flächen befinden, sofern sie nicht für andere Zwecke (z.B. Zu- und Abfahrten, Gethege, Platzflächen) benötigt werden, mit Boden in mind. 0,80 m Stärke zu überdecken und zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

1.4 Versiegelung / Freiflächen / Begrünung

1.4.1 In den Baugebieten WA<sub>1,2</sub> und MI<sub>1,2</sub> sind Flachdächer zu mindestens 75 % mit mindestens 10 cm Bodensubstrat zu bedecken und zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

1.4.2 In den Baugebieten WA<sub>1,2</sub> und MI<sub>1,2</sub> sind die innerhalb der Vorgartengebiete errichteten Anlagen für Abfallbehälter dauerhaft zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

1.4.3 In den Baugebieten WA<sub>1,2</sub> und MI<sub>1,2</sub> dürfen die zum Erhalt festgesetzten Bäume nicht beschädigt, beeinträchtigt oder beseitigt werden. Ausfälle sind durch Neuanpflanzungen mit heimischen standortgerechten Laubbäumen (z. B. Eiche, Hainbuche, Ahorn) zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB).

1.5 Vorkehrungen zum Hochwasserschutz / Regelung des Wasserabflusses

1.5.1 In den Baugebieten WA<sub>1,2</sub> und MI<sub>1,2</sub> ist das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser zur Versickerung zu bringen, zu verdunsten oder als Gebrauchswasser zu nutzen. Die abgeleitete Wassermenge von den Grundstücken darf maximal 3 l/sek./ha (n = 0,2) betragen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn eine vollständige Versickerung auf den Flächen nicht möglich bzw. eine gedrosselte Ableitung in andere Flächen gesichert ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB).

1.5.2 In den Baugebieten WA<sub>1,2</sub> und MI<sub>1,2</sub> sind private Zuwegungen, Zufahrten und Plätze sowie offene, ebenerdige Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Porenpflaster, offene Pflasterungen, Rasengittersteine, Schotterrasen o. ä.) anzulegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

1.5.3 In den Baugebieten WA<sub>1,2</sub> und MI<sub>1,2</sub> muss die Oberkante Rohfußboden der zu errichtenden Gebäude im Erdgeschoss mindestens 0,30 m über der Oberkante der jeweils der Erschließung des Gebäudes dienenden Verkehrsfläche liegen (§ 9 Abs. 3 BauGB).

1.6 Immissionsschutz

1.6.1 Innerhalb der im Bebauungsplan durch Abgrenzung festgesetzten Lärmpegelbereiche (LPB) müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen (Aufenthaltsräume im Sinne von § 46 BauNVO) die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß nach DIN 4109/1189 - Schallschutz im Hochbau - Tabelle 8 erfüllt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

1.6.2 In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen innerhalb der im Bebauungsplan durch Abgrenzung festgesetzten Lärmpegelbereiche III (LPB III) bis V (LPB V) sind schalldämmende Lüftungen vorzusehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

1.6.3 Von den textlichen Festsetzungen 1.6.1 und 1.6.2 können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Abweichungen zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

**2 Textliche Festsetzungen gemäß § 86 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) für die Baugebiete WA<sub>1,2</sub> und MI<sub>1,2</sub> (Teilbereich A - Oxford-Quartier)**

2.1 Einfriedungen und Stellplätze

2.1.1 Innerhalb der rot kariert gekennzeichneten Bereiche sind keine Einfriedungen und Stellplätze zulässig (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 und 5 BauO NRW).

2.1.2 In den Baugebieten WA<sub>1,2</sub> und MI<sub>1,2</sub> sind in den übrigen Bereichen Einfriedungen in blickdurchlässiger Form (z.B. Maschendrahtzaun, Stabmatrizen) in Verbindung/Kombination mit einer Hecke aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen oder als Hecke aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen zulässig. Die zulässige Höhe der blickdurchlässigen Einfriedung ist auf eine maximale Höhe von 1,20 m begrenzt. Hecken dürfen dieses Maß überschreiten (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW).

2.1.3 In den Baugebieten WA<sub>1,2</sub> und MI<sub>1,2</sub> sind blickdichte, bauliche Sichtschutzanlagen in Form von Mauern, Gabionen, Sichtschutzzäunen u.ä. ausschließlich zwischen Terrassenflächen mit einer maximalen Länge von 3,00 m im direkten Anschluss an das Gebäude zulässig (§ 86 Abs. 1 Nr. 5a BauO NRW).

2.2 Werbeanlagen

In den Baugebieten WA<sub>1,2</sub> und MI<sub>1,2</sub> sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und nur bis zur Unterkante der Fenster des ersten Obergeschosses zulässig. Werbeanlagen dürfen sich auf maximal ein Drittel der jeweiligen Gebäudefläche erstrecken und eine Höhe von 0,75 m nicht überschreiten. Werbeanlagen mit wechselndem (Blinkerklame) oder mit bewegtem (aufwendem) Licht sowie freistehende Werbeanlagen (Pylone, Fahnen, Schilder) sind unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauO NRW).

2.3 Abragungen und Aufschüttungen

In den Baugebieten WA<sub>1,2</sub> und MI<sub>1,2</sub> sind Abragungen und Aufschüttungen nicht zulässig. Anlagen zur Versickerung oder Rückhaltung des Regenwassers werden zugelassen (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW).

**3 Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) für das Baugebiet MI<sub>1</sub> (Teilbereich B - Bernings-Kotten)**

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Im Baugebiet MI<sub>1</sub> sind Tankstellen und Vergnügungsgaststätten nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

3.1.2 Im Baugebiet MI<sub>1</sub> sind Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften unzulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsverkaufsflächen von max. 500 qm als untergeordneter Bestandteil eines Gewerbe- oder Dienstleistungsbetriebes, die zum Verkauf der im Unternehmen hergestellten Waren an Endverbraucher dienen sollen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO).

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Baugebiet MI<sub>1</sub> ist die zulässige Höhe baulicher Anlagen als maximale Bauhöhe (BH max.) über Bezugspunkt festgesetzt. Als Bezugspunkt der festgesetzten maximalen Bauhöhe (BH max.) ist jeweils die Höhenlage der fertig ausgebauten zugehörigen Erschließungslinie in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstückes mit der Verkehrsfläche maßgebend. Die Bezugshöhe ist für das jeweilige Grundstück durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten, in der Planzeichnung eingetragenen Höhenangaben über Normalhöhennull (NN) zu ermitteln. Untergeordnete Bauteile können die maximale Bauhöhe überschreiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 16 Abs. 6 BauNVO).

3.3 Nebenanlagen, ruhender Verkehr

3.3.1 Im Baugebiet MI<sub>1</sub> sind Nebenanlagen in den Vorgartengebieten mit Ausnahme von Fahrradabstellanlagen und Anlagen für Abfallbehälter nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO).

3.3.2 Im Baugebiet MI<sub>1</sub> sind Stellplätze bzw. Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die über den Hochbaugrundriss hinausgehenden Tiefgaragenoberflächen sind mit Ausnahme möglicher Terrassen und Zugänge zu den Holzbereichen dauerhaft und fachmännisch zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO sowie § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

3.4 Versiegelung / Freiflächen / Begrünung

3.4.1 Im Baugebiet MI<sub>1</sub> sind die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze bis auf notwendige Zuwegungen und Zufahrten, sofern kein besonderes Pflanzgebot festgesetzt ist, durch Rasenflächen, die mit Laubgehölzen locker bestockt sind, dauerhaft zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

3.4.2 Im Baugebiet MI<sub>1</sub> ist innerhalb ebenerdiger Stellplatzanlagen, in gleichmäßiger Umstellung der Stellplätze, je angefangene 6 Stellplätze ein heimischer, großkroniger Laubbau mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen. Je Baum ist eine Vegetationsfläche von mindestens 6 m² vorzusehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

3.4.3 Die im Baugebiet MI<sub>1</sub> und innerhalb der Fläche für die Abfallentsorgung - Zweckbestimmung Recyclinghof - mit einem Pflanzgebot belegten Flächen sind mit standortgerechten, heimischen Flugholzarten wie z.B. Hainbuche, Stieleiche, Hasel, Weißdorn und Schneeball vollständig in einem Pflanzverband von 1 x 1 m zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle sind zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

3.5 Immissionsschutz

3.5.1 Innerhalb der im Bebauungsplan durch Abgrenzung festgesetzten Lärmpegelbereiche (LPB) müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen (Aufenthaltsräume im Sinne von § 46 BauNVO) die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß nach DIN 4109/1189 - Schallschutz im Hochbau - Tabelle 8 erfüllt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

3.5.2 In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen innerhalb der im Bebauungsplan durch Abgrenzung festgesetzten Lärmpegelbereiche III (LPB III) bis V (LPB V) sind schalldämmende Lüftungen vorzusehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

3.5.3 Von den textlichen Festsetzungen 3.5.1 und 3.5.2 können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Abweichungen zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

**4 Textliche Festsetzungen gemäß § 86 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) für das Baugebiet MI<sub>1</sub> (Teilbereich B - Bernings-Kotten)**

4.1 Dach- und Fassadengestaltung

4.1.1 Im Baugebiet MI<sub>1</sub> sind Mansarddächer und Krüppelwalmdächer unzulässig (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW).

4.1.2 Im Baugebiet MI<sub>1</sub> sind Dachaufbauten nur bei Dächern ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Dachaufbauten und Dachansätze sind insgesamt nur auf max. 1/3 der Traufhöhe zulässig. Sie müssen von der Außenseite der gebiebelten Außenwand mindestens 1,50 m entfernt sein (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW).

4.1.3 Im Baugebiet MI<sub>1</sub> sind Hausgruppen und Doppelhäuser profilig mit identischer Dachform und Neigung und in einheitlichen Materialien auszuführen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW).

4.2 Einfriedungen

4.2.1 Im Baugebiet MI<sub>1</sub> sind Einfriedungen in blickdurchlässiger Form (z.B. Maschendrahtzaun, Stabmatrizen) in Verbindung/Kombination mit einer Hecke aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen oder als Hecke aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen zulässig. Die zulässige Höhe der blickdurchlässigen Einfriedung ist auf eine maximale Höhe von 1,20 m begrenzt. Hecken dürfen dieses Maß überschreiten (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW).

4.2.2 Im Baugebiet MI<sub>1</sub> sind blickdichte, bauliche Sichtschutzanlagen in Form von Mauern, Gabionen, Sichtschutzzäunen u.ä. ausschließlich zwischen Terrassenflächen mit einer Höhe von maximal 2,00 m über Oberkante Erdgeschossfertigfußboden und einer maximalen Länge von 3,00 m im direkten Anschluss an das Gebäude zulässig (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW).

4.3 Werbeanlagen

4.3.1 Werbeanlagen sind im Baugebiet MI<sub>1</sub> an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen nur parallel zur Fassade bis zur Unterkante des Fensters des 1. Obergeschosses angeordnet werden und eine Länge von 2/3 der zugehörigen Gebäudefläche nicht überschreiten (§ 86 Abs. 1 Nr. 2 BauO NRW).

**5 Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (6) BauGB**

4.2.1 Die ehemalige Kasernenanlage ist mit Datum vom 12.01.2015 in die Denkmalliste der Stadt Münster eingetragen worden. Der Umgrenzungsbereich ist im Plan durch einen violetten Farbstreifen (genau) dargestellt. Beseitigungen, Veränderungen und Nutzungsänderungen von baulichen Anlagen innerhalb dieses Bereiches bedürfen der Zustimmung der Unteren Denkmalbehörde (Erbauvorbehalt gem. § 9 DSchG NRW).

**6 Kennzeichnungen gem. § 9 (5) BauGB**

Ein großer Teil des Planbereiches ist als Altlastverdachtsfläche im Sinne des § 9 (5) Nr. 3 BauGB gekennzeichnet.

**7 Hinweise**

7.1 Der Planung zugrundeliegende Vorschriften

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können während der Dienstzeiten bei der Stadt Münster, im Kundenzentrum "Planen - Bauen - Umwelt" im Erdgeschoss des Stadthaus 3, Albersloher Weg 33, eingesehen werden.

7.2 Bodendenkmäler

Die Entdeckung von Bodendenkmälern (kulturgebietliche Bodenfunde, Mauern, Einzelfunde, aber auch Verfallungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) ist unverzüglich der Stadt Münster/Städtische Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe/LWL-Archologie für Westfalen, Münster anzuzeigen (§15 DSchG). Die Fundstelle ist unverändert zu erhalten (§16 DSchG).

**7.3 Kampfmittel**

Für Teilbereiche des Plangebietes können keine gesicherten Aussagen zu Kampfmittelvorkehrungen getroffen werden. Für diese nicht geprüften Flächen ist bei geplanten Baumaßnahmen mit Erdgriffen eine systematische Absuche/Sondierung zu bebauender Grundflächen und ausgehobener Baugruben erforderlich. Zudem ist zu beachten, dass geplante Ramml-, Bohrarbeiten im Spezialtiefbau für z.B. Baugrubensicherungen, Bohrpfahlgründung, Rohrvortrieb, Erdwärmesonden o.ä. einer vorhergehenden Sicherheitsüberprüfung durch den Kampfmitteleinsatzdienst unterzogen werden müssen. Bei Abbruch- oder Rückbauarbeiten im Altbestand ist zu beachten, dass es hierbei zu keiner Auswertung des zuvor umbauten Raumes kommt.

Für den gesamten Geltungsbereich gilt grundsätzlich, dass Erd- und Baubearbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen sind und die Feuerwehr der Stadt Münster unverzüglich zu verständigen ist, sofern der Erdraub eine außergewöhnliche Verfallung aufweist oder verdächtige Gegenstände oder Kampfmittel entdeckt werden.

**7.4 Antenschutz**

Für den Bebauungsplan wurde eine Antenschutzrechtliche Prüfung (ASP) erstellt. Im Plangebiet befinden sich geschützte Vogel- und Fledermausarten. Es sind Bauzeitregelungen bei der Fällung und Rodung von Gehölzen und bei Abbruchmaßnahmen zu berücksichtigen sowie vorzuziehende Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) und eine ökologische Baubegleitung durchzuführen. Vorhandene Quartiere von Fledermäusen sind vorrangig zu erhalten oder, sofern nicht zu erhalten, nach Maßgabe der ASP innerhalb der Kaserne neu anzulegen. Der vorhandene Altbaubestand ist im größtmöglichen Umfang zu erhalten.

**7.5 Stadtentwässerung**

7.5.1 Alle entwässerungstechnischen Nachweise zur Haus- und Grundstücksentwässerung müssen mit dem Bauantrag eingereicht werden.

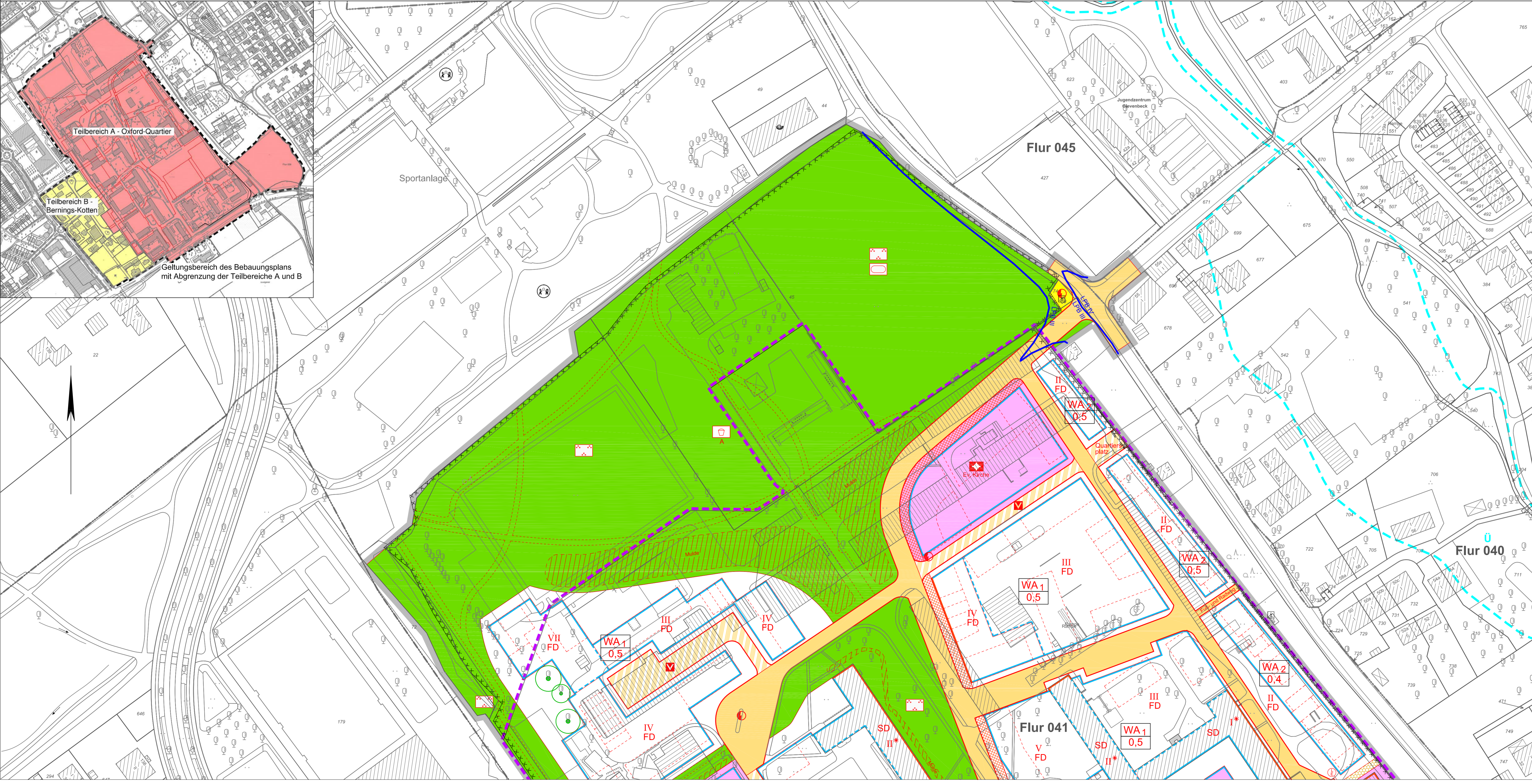
7.5.2 Tiefgaragen dürfen die Grundwasserströmung nicht erheblich beeinträchtigen. Die Zufahrten zu den Tiefgaragen sollen so angelegt werden, dass ein Wasserübertritt bei Starkregenereignissen ausgeschlossen werden kann.

**7.6 Gestaltungsleitlinien**

Über die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes hinaus werden in den Gestaltungsleitlinien für das Oxford-Quartier weitere, insbesondere qualitative Maßgaben zur städtebaulichen Ausprägung der Gebäude sowie der Übergänge zwischen öffentlichen und privaten Freiräumen formuliert. Die Leitlinien richten sich an alle im Planungsprozess beteiligten und sollen insbesondere als Orientierungsrahmen für die künftigen Investoren- und Qualitätswettbewerbe dienen. Die Umsetzung der Qualitätsziele erfolgt über private rechtliche oder öffentlich-rechtliche Verträge.

**7.7 Nutzungszeiten der Sportplätze**

Der Sportbetrieb in der Sporthalle muss bis 21:30 Uhr beendet sein bzw. der Parkplatz muss bis 22:00 Uhr geräumt sein.



**Rechtsgrundlagen:**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Bauabstandsverordnung (BauAV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2009 (GV NRW S. 256) zuletzt geändert durch § 9 Abs. 1 Satz 2 der Landesbauordnung vom 15.12.2016 (GV NRW S. 1162)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen 2016 (Landesbauordnung 2016 - BauO NRW 2016) vom 15.12.2016 (GV NRW S. 1162), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) vom 21.12.2017 (GV NRW S. 1005)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV NRW S. 966)
- Nachdruck und Vervielfältigung jeder Art, auch einzelner Teile, sowie die Aufhebung von Vergrößerungen oder Verkleinerungen sind verboten und werden aufgrund des Urheberrechtsgesetzes gerichtlich verfolgt.
- Plangrundlage Stand 06/2018

Der Rat der Stadt Münster hat am 10.10.2018 zu dem vom 09.07. bis zum 23.07.2018 erneut öffentlich ausgetragten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 579 Änderungen und Ergänzungen beschlossen, die insgesamt durch diese Planfassung wiedergegeben werden. Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 und 10 BauGB und §§ 7 und 41 GO NRW durch den Rat der Stadt Münster am 10.10.2018 bis zur Sitzung beschlossen worden.

Münster, 12.10.2018

**Markus Lewe (L.S.)** Oberbürgermeister  
**Kupferschmidt** Schriftführer

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. \_\_\_\_\_ vom \_\_\_\_\_ in Kraft getreten.

Münster, \_\_\_\_\_

Der Oberbürgermeister im Auftrag

Gemarkung: **Münster**  
 Flur: **31, 39, 40, 41, 42**  
 Maßstab: **1:1000**

**Bebauungsplan Nr. 579**  
 Gievenbeck - Oxford-Quartier (Roxeler Straße / Dieckmannstraße / Gievenbecker Reihe / Niedenseite)  
 Blatt 2

# Bebauungsplan Nr. 579

## Zeichenerklärung

### Festsetzungen des Bebauungsplanes

- Art der baulichen Nutzung**
- WA Allgemeine Wohngebiete
  - MI Mischgebiete
  - I Kennziffer (siehe textliche Festsetzungen)

### Maß der baulichen Nutzung

- 0,6 Grundflächenzahl
- III Geschossflächenzahl
- III Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- II-III Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß
- II \* Zahl der Vollgeschosse mit Überschreitungsmöglichkeit innerhalb des Dachraumes, als Höchstmaß (siehe textliche Festsetzung 1.2.2)
- EG LH min. 4,00 m Ergösschoss, Lichte Höhe mindestens 4,00 m (siehe textliche Festsetzung 1.2.3)
- BH max. 12,00 m Bauhöhe, als Höchstmaß

### Bauweise

- o offene Bauweise
- o-Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

### Überbaubare Grundstücksflächen

- Baulinie
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Geschossigkeit und unterschiedlicher Dachformen

### Bauvorschriften

- FD Flachdach
- Satteldach

### Gemeinbedarf

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Schule
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

### Verkehr

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Spielplatz
- Verkehrsrin
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

### Ver- und Entsorgung

- Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung und Ablagerungen
- Elektrizität
- Fernwärme
- Abfall

### Grünflächen

- öffentliche Grünflächen
- Parkanlage
- Sportplatz
- Spielplatz

### Wasser, Wasserwirtschaft

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses

### Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

### Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

- Bäume

### Sonstige Festsetzungen

- Mit Gefahren G. Fahrtrichten F. Leitungsrechten L. zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger A. der Erschließungsanlage E
- Bereiche ohne Einfriedung und Stellplätze (siehe textliche Festsetzung 2.1.1)

### Besondere schallschutztechnische Vorkehrungen

- Abgrenzung der Teilbereiche mit passiven Lärmschutz (s. ergänzende textliche Festsetzungen 1.6.1 - 1.6.3 und 3.5.1 - 3.5.3)

### Kennzeichnungen

- Umgrenzung von Flächen, deren Böden einbehalten mit unvertiefenden Stoffen belastet sind (Altlasten)

### Nachrichtliche Übernahme

- Grenze des Überschwemmungsgebietes des Gievenbaches (ermittelt, noch nicht festgesetzt)
- Umgrenzung von Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (Erbauvorhaben nach § 9 DSchG)

### Hinweise

- Vorgeschlagene Abgrenzung (Wege, Grünflächenaufteilung, Gebäude)
- Entwässerungsrinnen
- Bushaltestelle
- Sperpfahl

### Bestandsangaben

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Topografische Umrisslinie
- Baum
- Wohngebäude / öffentliches Gebäude
- Wirtschaftsgebäude / gewerbliches Gebäude
- Bestandshöhen der Verkehrsflächen (Mittel über Normalhöhen)

**Rechtsgrundlagen:**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Bauabzugsverordnung (BauAV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3796)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.03.2009 (GV NRW, S. 266), zuletzt geändert durch § 9 Abs. 1 Satz 2 der Landesbauordnung vom 15.12.2016 (GV NRW, S. 1162)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen 2016 (Landesbauordnung 2016 - BauO NRW 2016) vom 15.12.2016 (GV NRW, S. 1162), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) vom 21.12.2017 (GV NRW, S. 1005)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW, S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV NRW, S. 964)

Nachdruck und Vervielfältigung jeder Art, auch einzelner Teile, sowie die Aufteilung von Vergrößerungen oder Verkleinerungen sind verboten und werden aufgrund des Urheberrechtsgesetzes gerichtlich verfolgt.

Plangrundlage: Stand 06/2018

Der Rat der Stadt Münster hat am 10.10.2018 zu dem vom 09.07. bis zum 23.07.2018 erneut öffentlich ausgetragenen Entwurf des Bebauungsplans Nr. 579 Änderungen und Ergänzungen beschlossen, die insgesamt durch diese Planfassung wiedergegeben werden.

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 und 10 BauGB und § 7 und 41 GO NRW durch den Rat der Stadt Münster am 10.10.2018 in Sitzung beschlossen worden.

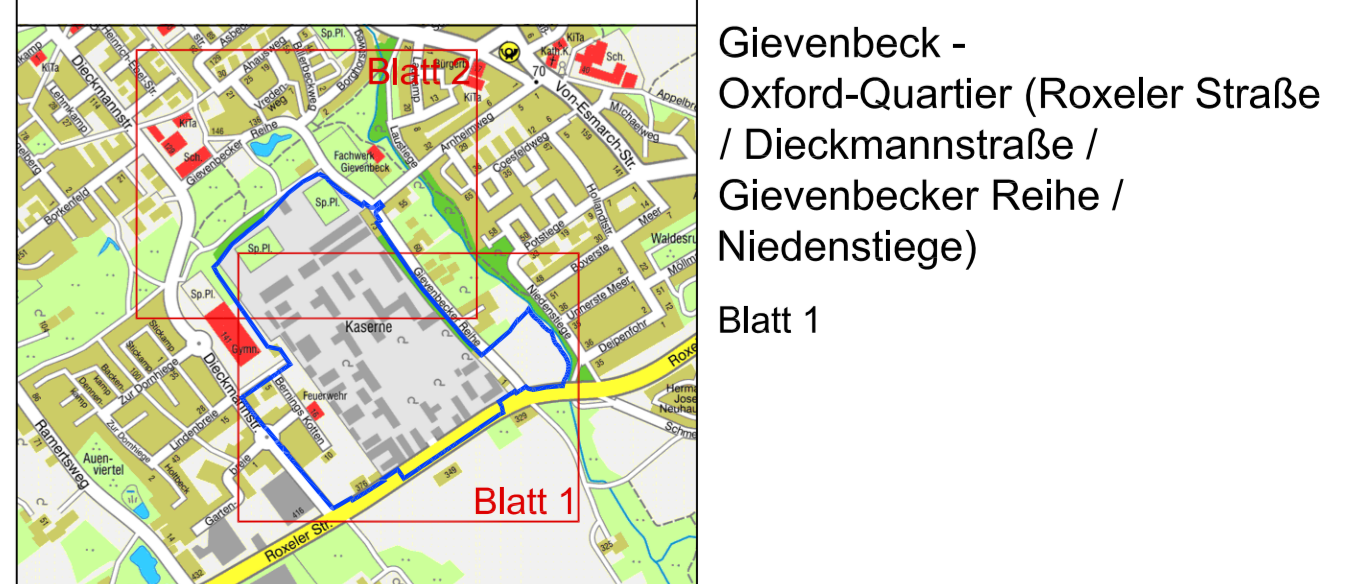
Münster, 12.10.2018

Markus Lewe (L.S.) Oberbürgermeister  
Kupferschmidt Schriftführer

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. ... vom ... in Kraft getreten.

Münster, ...  
Der Oberbürgermeister im Auftrag

Gemarkung: Münster  
Flur: 31, 39, 40, 41, 42  
Maßstab: 1:1000



## Bebauungsplan Nr. 579

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

Blatt 1



Sudgeist

# Textliche Festsetzungen

## zum Bebauungsplan Nr. 579: Gievenbeck – Oxford-Quartier (Roxeler Straße / Dieckmannstraße / Gievenbecker Reihe / Niedenstiege)

### 1 Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) für die Baugebiete WA<sub>1+2</sub> und MI<sub>1-3</sub> (Teilbereich A - Oxford-Quartier)

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 In den Baugebieten WA<sub>1+2</sub> und MI<sub>1-3</sub> sind Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO).

1.1.2 In den Baugebieten WA<sub>1+2</sub> und MI<sub>1-3</sub> sind Vergnügungsstätten, Gartenbaubetriebe und Tankstellen generell nicht zulässig (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr.1 BauNVO).

1.1.3 Im Baugebiet MI<sub>2a</sub> sind in den Erdgeschossen keine Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO).

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 In den Baugebieten WA<sub>1</sub> und MI<sub>1-3</sub> sind über die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse hinaus keine weiteren Geschosse (Nicht-Vollgeschosse/Dachgeschosse) zulässig. Dies gilt nicht für Bestandsgebäude in den mit \* gekennzeichneten Bereichen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

1.2.2 In den mit \* gekennzeichneten Bereichen sind innerhalb des Dachraums über die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse hinaus weitere Vollgeschosse und Nicht-Vollgeschosse/Dachgeschosse zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

1.2.3 Im Baugebiet MI<sub>2a</sub> muss die lichte Höhe des Erdgeschosses (EG LH) mindestens 4 m betragen. Die lichte Höhe ist definiert als die Höhendifferenz zwischen der Oberkante Fertigfußboden (OK FF) und der darüber liegenden Unterkante der Decke (UK Decke) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BauGB).

#### 1.3 Nebenanlagen, ruhender Verkehr

1.3.1 In den Baugebieten WA<sub>1+2</sub> und MI<sub>1-3</sub> sind Nebenanlagen in den Vorgartenbereichen mit Ausnahme von Fahrradabstellanlagen und Anlagen für Abfallbehälter nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO).

1.3.2 In den Baugebieten WA<sub>1+2</sub> und MI<sub>1-3</sub> sind die Flächen oberhalb der Tiefgaragen, die sich außerhalb der überbauten Flächen befinden, sofern sie nicht für andere Zwecke (z.B. Zu- und Abfahrten, Gehwege, Platzflächen) benötigt werden, mit Boden in mind. 0,80 m Stärke zu überdecken und zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

#### 1.4 Versiegelung / Freiflächen / Begrünung

1.4.1 In den Baugebieten WA<sub>1+2</sub> und MI<sub>1-3</sub> sind Flachdächer zu mindestens 75 % mit mindestens 10 cm Bodensubstrat zu bedecken und zu begrünen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB).

1.4.2 In den Baugebieten WA<sub>1+2</sub> und MI<sub>1-3</sub> sind die innerhalb der Vorgartenbereiche errichteten Anlagen für Abfallbehälter dauerhaft zu begrünen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB).

1.4.3 In den Baugebieten WA<sub>1+2</sub> und MI<sub>1-3</sub> dürfen die zum Erhalt festgesetzten Bäume nicht beschädigt, beeinträchtigt oder beseitigt werden. Ausfälle sind durch Neuan-

pflanzungen mit heimischen standortgerechten Laubbäumen (z. B. Eiche, Hainbuche, Ahorn) zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB).

#### 1.5 Vorkehrungen zum Hochwasserschutz / Regelung des Wassersabflusses

1.5.1 In den Baugebieten WA<sub>1+2</sub> und MI<sub>1-3</sub> ist das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser zur Versickerung zu bringen, zu verdunsten oder als Gebrauchswasser zu nutzen. Die abgeleitete Wassermenge von den Grundstücken darf maximal 3 l/sek./ha (n = 0,2) betragen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn eine vollständige Versickerung auf den Flächen nicht möglich bzw. eine gedrosselte Ableitung in andere Flächen gesichert ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB).

1.5.2 In den Baugebieten WA<sub>1+2</sub> und MI<sub>1-3</sub> sind private Zuwegungen, Zufahrten und Plätze sowie offene, ebenerdige Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Porenpflaster, offenfugige Pflasterungen, Rasengittersteine, Schotterrasen o. ä.) anzulegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

1.5.3 In den Baugebieten WA<sub>1+2</sub> und MI<sub>1+3</sub> muss die Oberkante Rohfußboden der zu errichtenden Gebäude im Erdgeschoss mindestens 0,30 m über der Oberkante der jeweils der Erschließung des Gebäudes dienenden Verkehrsfläche liegen (§ 9 Abs. 3 BauGB).

#### 1.6 Immissionsschutz

1.6.1 Innerhalb der im Bebauungsplan durch Abgrenzung festgesetzten Lärmpegelbereiche (LPB) müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen (Aufenthaltsräume im Sinne von § 48 BauONW) die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß nach DIN 4109/11.89 – Schallschutz im Hochbau – Tabelle 8 erfüllt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

1.6.2 In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen innerhalb der im Bebauungsplan durch Abgrenzung festgesetzten Lärmpegelbereiche III (LPB III) bis V (LPB V) sind schalldämmte Lüftungen vorzusehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

1.6.3 Von den textlichen Festsetzungen 1.6.1 und 1.6.2 können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Abweichungen zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

## 2 Textliche Festsetzungen gemäß § 86 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) für die Baugebiete WA<sub>1+2</sub> und MI<sub>1-3</sub> (Teilbereich A - Oxford-Quartier)

### 2.1 Einfriedungen und Stellplätze

2.1.1 Innerhalb der rot-kariert gekennzeichneten Bereiche sind keine Einfriedungen und Stellplätze zulässig (§ 86 Abs.1 Nr. 4 und 5 BauO NRW).

2.1.2 In den Baugebieten WA<sub>1+2</sub> und MI<sub>1-3</sub> sind in den übrigen Bereichen Einfriedungen in blickdurchlässiger Form (z.B. Maschendrahtzaun, Stabmattenzaun) in Verbindung/Kombination mit einer Hecke aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen oder als Hecke aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen zulässig. Die zulässige Höhe der blickdurchlässigen Einfriedung ist auf eine maximale Höhe von 1,20 m begrenzt. Hecken dürfen dieses Maß überschreiten (§ 86 Abs.1 Nr. 5 BauO NRW).

2.1.3 In den Baugebieten WA<sub>1+2</sub> und MI<sub>1-3</sub> sind blickdichte, bauliche Sichtschutzanlagen in Form von Mauern, Gabionen, Sichtschutzzäunen u.ä. ausschließlich zwischen Terrassenflächen mit einer Höhe von maximal 2,00 m über Oberkante Erdgeschossfer-

tigfußboden und einer maximalen Länge von 3,00 im direkten Anschluss an das Gebäude zulässig (§ 86 Abs.1 Nr. 5 BauO NRW).

## 2.2 Werbeanlagen

In den Baugebieten WA<sub>1+2</sub> und MI<sub>1-3</sub> sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und nur bis zur Unterkante der Fenster des ersten Obergeschosses zulässig. Werbeanlagen dürfen sich auf maximal ein Drittel der jeweiligen Gebäudebreite erstrecken und eine Höhe von 0,75 m nicht überschreiten. Werbeanlagen mit wechselndem (Blinkreklame) oder mit bewegtem (laufendem) Licht sowie freistehende Werbeanlagen (Pylone, Fahnen, Schilder) sind unzulässig (§ 86 Abs.1 Nr. 2 BauO NRW).

## 2.3 Abgrabungen und Aufschüttungen

In den Baugebieten WA<sub>1+2</sub> und MI<sub>1-3</sub> sind Abgrabungen und Aufschüttungen nicht zulässig. Anlagen zur Versickerung oder Rückhaltung des Regenwassers werden zugelassen (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW).

## 3 Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) für das Baugebiet MI<sub>4</sub> (Teilbereich B – Bernings Kotten)

### 3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Im Baugebiet MI<sub>4</sub> sind Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

3.1.2 Im Baugebiet MI<sub>4</sub> sind Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften unzulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsverkaufsflächen von max. 500 qm als untergeordneter Bestandteil eines Gewerbe- oder Dienstleistungsbetriebes, die zum Verkauf der im Unternehmen hergestellten Waren an Endverbraucher dienen sollen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO).

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Baugebiet MI<sub>4</sub> ist die zulässige Höhe baulicher Anlagen als maximale Bauhöhe (BH max.) über Bezugspunkt festgesetzt. Als Bezugspunkt der festgesetzten maximalen Bauhöhen (BH max.) ist jeweils die Höhenlage der fertig ausgebauten zugehörigen Erschließungsfläche in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstückes mit der Verkehrsfläche maßgebend. Die Bezugshöhe ist für das jeweilige Grundstück durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten, in der Planzeichnung eingetragenen Höhenangaben über Normalhöhennull (NHN) zu ermitteln. Untergeordnete Bauteile können die maximale Bauhöhe überschreiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 16 Abs. 6 BauNVO).

### 3.3 Nebenanlagen, ruhender Verkehr

3.3.1 Im Baugebiet MI<sub>4</sub> sind Nebenanlagen in den Vorgartenbereichen mit Ausnahme von Fahrradabstellanlagen und Anlagen für Abfallbehälter nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO).

3.3.2 Im Baugebiet MI<sub>4</sub> sind Stellplätze bzw. Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die über den Hochbaugrundriss hinausgehenden Tiefgaragenoberflächen sind mit Ausnahme möglicher Terrassen und Zugänge zu den Hofbereichen dauerhaft und fachmännisch zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i.V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO sowie § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

### 3.4 Versiegelung / Freiflächen / Begrünung

3.4.1 Im Baugebiet MI<sub>4</sub> sind die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze bis auf notwendige Zuwegungen und Zufahrten, sofern kein besonderes Pflanzgebot festgesetzt ist, durch Rasenflächen, die mit Laubgehölzen locker überstellt sind, dauerhaft zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

3.4.2 Im Baugebiet MI<sub>4</sub> ist innerhalb ebenerdiger Stellplatzanlagen, in gleichmäßiger Überstellung der Stellplätze, je angefangene 6 Stellplätze ein heimischer, großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen. Je Baum ist eine Vegetationsfläche von mindestens 6 m<sup>2</sup> vorzusehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

3.4.3 Die im Baugebiet MI<sub>4</sub> und innerhalb der Fläche für die Abfallentsorgung – Zweckbestimmung Recyclinghof – mit einem Pflanzgebot belegten Flächen sind mit standortgerechten, heimischen Flurgehölzen wie z.B. Hainbuche, Stieleiche, Hasel, Weißdorn und Schneeball vollflächig in einem Pflanzverband von 1 x 1 m zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu unterhalten, Ausfälle sind zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

### 3.5 Immissionsschutz

3.5.1 Innerhalb der im Bebauungsplan durch Abgrenzung festgesetzten Lärmpegelbereiche (LPB) müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen (Aufenthaltsräume im Sinne von § 48 BauONW) die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß nach DIN 4109/11/89 – Schallschutz im Hochbau – Tabelle 8 erfüllt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

3.5.2 In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen innerhalb der im Bebauungsplan durch Abgrenzung festgesetzten Lärmpegelbereiche III (LPB III) bis V (LPB V) sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

3.5.3 Von den textlichen Festsetzungen 3.5.1 und 3.5.2 können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Abweichungen zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

## 4 Textliche Festsetzungen gemäß § 86 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) für das Baugebiet MI<sub>4</sub> (Teilbereich B – Bernings Kotten)

### 4.1 Dach- und Fassadengestaltung

4.1.1 Im Baugebiet MI<sub>4</sub> sind Mansarddächer und Krüppelwalmdächer unzulässig (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW).

4.1.2 Im Baugebiet MI<sub>4</sub> sind Dachaufbauten nur bei Dächern ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind insgesamt nur auf max. ½ der Trauflänge zulässig. Sie müssen von der Außenseite der giebelseitigen Außenwand mindestens 1,50 m entfernt sein (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW).

4.1.3 Im Baugebiet MI<sub>4</sub> sind Hausgruppen und Doppelhäuser profiligleich mit identischer Dachform und Neigung und in einheitlichen Materialien auszuführen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW).

### 4.2 Einfriedungen

4.2.1 Im Baugebiet MI<sub>4</sub> sind Einfriedungen in blickdurchlässiger Form (z.B. Maschendrahtzaun, Stabmattenzaun) in Verbindung/Kombination mit einer Hecke aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen oder als Hecke aus einheimischen, stand-

ortgerechten Gehölzen zulässig. Die zulässige Höhe der blickdurchlässigen Einfriedung ist auf eine maximale Höhe von 1,20 m begrenzt. Hecken dürfen dieses Maß überschreiten (§ 86 Abs.1 Nr. 5 BauO NRW).

4.2.2 Im Baugebiet MI<sub>4</sub> sind blickdichte, bauliche Sichtschutzanlagen in Form von Mauern, Gabionen, Sichtschutzzäunen u.ä. ausschließlich zwischen Terrassenflächen mit einer Höhe von maximal 2,00 m über Oberkante Erdgeschossfertigfußboden und einer maximalen Länge von 3,00 im direkten Anschluss an das Gebäude zulässig (§ 86 Abs.1 Nr. 5 BauO NRW).

#### 4.3 Werbeanlagen

4.3.1 Werbeanlagen sind im Baugebiet MI<sub>4</sub> an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen nur parallel zur Fassade bis zur Unterkante des Fensters des 1. Obergeschosses angeordnet werden und eine Länge von 2/3 der zugehörigen Gebäudebreite nicht überschreiten (§ 86 Abs. 1 Nr. 2 BauO NRW).

### 5 Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (6) BauGB

Das ehemalige Kasernengelände ist mit Datum vom 12.01.2015 in die Denkmalliste der Stadt Münster eingetragen worden. Der Umgrenzungsbereich ist im Plan durch einen violetten Farbstreifen (gestrichelt) dargestellt. Beseitigungen, Veränderungen und Nutzungsänderungen von baulichen Anlagen innerhalb dieses Bereiches bedürfen der Zustimmung der Unteren Denkmalbehörde (Erlaubnisvorbehalt gem. § 9 DSchG NRW).

### 6 Kennzeichnungen gem. § 9 (5) BauGB

Ein großer Teil des Planbereiches ist als Altlastenverdachtsfläche im Sinne des § 9 (5) Nr. 3 BauGB gekennzeichnet.

### 7 Hinweise

#### 7.1 Der Planung zugrundeliegende Vorschriften

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können während der Dienstzeiten bei der Stadt Münster, im Kundenzentrum 'Planen - Bauen - Umwelt' im Erdgeschoss des Stadthauses 3, Albersloher Weg 33, eingesehen werden.

#### 7.2 Bodendenkmäler

Die Entdeckung von Bodendenkmälern (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauern, Einzelfunde, aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) ist unverzüglich der Stadt Münster/Städtische Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe/LWL-Archäologie für Westfalen, Münster anzuzeigen (§15 DSchG). Die Fundstelle ist unverändert zu erhalten (§16 DSchG).

#### 7.3 Kampfmittel

Für Teilbereiche des Plangebietes können keine gesicherten Aussagen zu Kampfmittelvorkommen getroffen werden. Für diese nicht geprüften Flächen ist bei geplanten Baumaßnahmen mit Erdeingriffen eine systematische Absuche/Sondierung zu bebauender Grundflächen und ausgehobener Baugruben erforderlich. Zudem ist zu beachten, dass geplante Ramm-/ Bohrarbeiten im Spezialtiefbau für z.B. Baugrubenabsicherungen, Bohrpfehlgründung, Rohrvortrieb, Erdwärmesonden o.ä. einer vorhergehenden Sicherheitsüberprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst unterzogen werden müssen. Bei Abbruch- oder Rückbauarbeiten im Altbestand ist

zu beachten, dass es hierbei zu keiner Ausweitung des zuvor umbauten Raumes kommt.

Für den gesamten Geltungsbereich gilt grundsätzlich, dass Erd- und Bauarbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen sind und die Feuerwehr der Stadt Münster unverzüglich zu verständigen ist, sofern der Erdaushub eine außergewöhnliche Verfärbung aufweist oder verdächtige Gegenstände oder Kampfmittel entdeckt werden.

#### 7.4 Artenschutz

Für den Bebauungsplan wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) erstellt. Im Plangebiet befinden sich geschützte Vogel- und Fledermausarten. Es sind Bauzeitenregelungen bei der Fällung und Rodung von Gehölzen und bei Abbruchmaßnahmen zu berücksichtigen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) und eine ökologische Baubegleitung durchzuführen. Vorhandene Quartiere von Fledermäusen sind vorrangig zu erhalten oder, sofern nicht zu erhalten, nach Maßgabe der ASP innerhalb der Kaserne neu anzulegen. Der vorhandene Altbaumbestand ist im größtmöglichen Umfang zu erhalten.

#### 7.5 Stadtentwässerung

7.5.1 Alle entwässerungstechnischen Nachweise zur Haus- und Grundstücksentwässerung müssen mit dem Bauantrag eingereicht werden.

7.5.2 Tiefgaragen dürfen die Grundwasserströme nicht erheblich beeinträchtigen. Die Zufahrten zu den Tiefgaragen sollen so angelegt werden, dass ein Wasserübertritt bei Starkregenereignissen ausgeschlossen werden kann.

#### 7.6 Gestaltungsleitlinien

Über die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes hinaus werden in den Gestaltungsleitlinien für das Oxford-Quartier weitere, insbesondere qualitative Maßgaben zur stadtgestalterischen Ausprägung der Gebäude sowie der Übergänge zwischen öffentlichen und privaten Freiräumen formuliert. Die Leitlinien richten sich an alle im Planungsprozess Beteiligte und sollen insbesondere als Orientierungsrahmen für die künftigen Investoren- und Qualifizierungswettbewerbe dienen. Die Umsetzung der Qualitätsziele erfolgt über privatrechtliche oder öffentlich-rechtliche Verträge.

#### 7.7 Nutzungszeiten der Sporthalle

Der Sportbetrieb in der Sporthalle muss bis 21.30 Uhr beendet sein bzw. der Parkplatz muss bis 22.00 Uhr geräumt sein.

## Begründung

Anlage 3 zur Vorlage Nr. V/0362/2018

### zum Bebauungsplan Nr. 579: Gievenbeck – Oxford-Quartier (Roxeler Straße / Dieckmannstraße / Gievenbecker Reihe / Niedenstiege)

| Inhalt   | Seite |
|--|-------|
| 1. Planungsanlass / Planungsgrundlagen .....                                 | 3     |
| 2. Geltungsbereich .....   | 4     |
| 3. Planungsrechtliche Situation .....  | 6     |
| 3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....                            | 6     |
| 3.2 Bestehendes Planungsrecht / sonstige Satzungen, Verordnungen .....       | 7     |
| 4. Räumliche und strukturelle Situation .....                                | 7     |
| 5. Planungsziele .....   | 10    |
| 6. Inhalte des Bebauungsplans .....  | 11    |
| 6.1 Grundzüge der Planung .....  | 11    |
| 6.2 Bauliche Nutzung und Baugestaltung .....                                 | 12    |
| 6.2.1 Nutzungsarten .....  | 12    |
| 6.2.2 Nutzungsdichte, Bauhöhe .....  | 15    |
| 6.2.3 Bebaubare Flächen .....  | 18    |
| 6.2.4 Bauweise .....   | 18    |
| 6.2.5 Dachformen .....   | 18    |
| 6.2.6 Material, Farbgebung .....   | 19    |
| 6.2.7 Stellplätze, Nebenanlagen .....  | 19    |
| 6.2.8 Einfriedungen .....  | 21    |
| 6.2.9 Werbeanlagen .....   | 22    |
| 6.2.10 Abgrabungen und Aufschüttungen .....                                  | 22    |
| 6.3 Verkehrsflächen / Erschließung .....                                     | 23    |
| 6.3.1 Äußere Erschließung .....  | 23    |
| 6.3.2 Innere Erschließung .....  | 23    |
| 6.3.3 Öffentlicher Personennahverkehr .....                                  | 25    |
| 6.4 Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur .....                     | 26    |
| 6.4.1 Vorkehrungen zum Hochwasserschutz / Regelung des Wasserabflusses ..... | 26    |
| 6.4.2 Ver- und Entsorgungseinrichtungen .....                                | 27    |
| 6.5 Gemeinbedarf / soziale Infrastruktur .....                               | 28    |
| 6.6 Grünflächen / Begrünung .....  | 29    |
| 6.6.1 Öffentliche Grünflächen .....  | 29    |
| 6.6.2 Begrünung auf den privaten Grundstücksflächen .....                    | 30    |
| 6.6.3 Anpflanz- und Erhaltungsgebote .....                                   | 30    |
| 6.6.4 Ausgleichsflächen .....  | 31    |
| 6.7 Artenschutz .....  | 32    |
| 6.8 Immissionsschutz .....   | 32    |
| 6.9 Altlasten / Altstandorte .....   | 37    |
| 6.10 Denkmalschutz / Archäologie .....                                       | 38    |
| 7. Flächenbilanz .....   | 39    |
| 8. Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB .....       | 39    |
| 8.1 Rahmen der Umweltprüfung .....   | 39    |
| 8.2 Kurzdarstellung der Planung .....  | 40    |
| 8.3 Fachgesetzliche Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes .....              | 40    |
| 8.4 Umweltbeschreibung / Umweltbewertung und Wirkungsprognose .....          | 42    |

---

|       |   |    |
|-------|---|----|
| 8.4.1 | Mensch / menschliche Gesundheit .....                       | 42 |
| 8.4.2 | Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt .....             | 46 |
| 8.4.3 | Boden / Fläche .....  | 54 |
| 8.4.4 | Wasser .....  | 56 |
| 8.4.5 | Klima / Luft .....  | 57 |
| 8.4.6 | Landschaft.....   | 59 |
| 8.4.7 | Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....                     | 60 |
| 8.4.8 | Wechselwirkungen .....                                      | 60 |
| 8.5   | Nichtdurchführung der Planung (Prognose-Null-Variante)..... | 61 |
| 8.6   | Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....                     | 61 |
| 8.7   | Überwachung (Monitoring) .....                              | 61 |
| 8.8   | Zusammenfassung .....                                       | 61 |
| 9.    | Gesamtabwägung.....   | 62 |
| 10.   | Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen .....     | 63 |

## 1. Planungsanlass / Planungsgrundlagen

Die militärische Nutzung der Oxford-Kaserne in Gievenbeck wurde mit dem Abzug der britischen Streitkräfte Ende 2013 aufgegeben. In Anbetracht des in Münster erfolgreich praktizierten Grundsatzes „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, des absehbar hohen Bedarfs an neuen Wohnungen 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.

Das ehemalige Kasernengelände steht im Eigentum des Bundes und wird durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) verwaltet. Die Stadt und die BImA haben 2012 eine Rahmenvereinbarung geschlossen, in der als gemeinsame Zielrichtung eine kooperative Entwicklung aller Konversionsliegenschaften ausgegeben wird.

Am 27.06.2012 hat der Rat der Stadt die Verwaltung beauftragt, auf der Grundlage der Vorlage „Konversion von britischen Stationierungskräften genutzten Liegenschaften in Münster“ (V/0111/2012/1) ein städtebauliches Entwicklungskonzept für die Konversion der Oxford-Kaserne in Gievenbeck aufzustellen.

Im Rahmen eines dialogorientierten Planungsprozesses mit der Bürgerschaft wurden in einem ersten Schritt Leitbildvorstellungen für die zivile Nachnutzung des Kasernengeländes erarbeitet. Zur Weiterentwicklung des Leitbildes zu einem städtebaulich-freiraumplanerischen Gesamtkonzept schloss sich ein städtebauliches Gutachterverfahren mit Beiträgen von sechs ausgewählten Planungsteams an. Die Fachjury kürte den Entwurf der ArGe Oxford<sup>1</sup>, bestehend aus den Berliner Büros „Kéré Architecture“, „Schultz-Granberg Städtebau + Architektur“ und „bbz Landschaftsarchitekten“, einstimmig zum Sieger und empfahl den Beitrag als Grundlage für die künftige städtebauliche Entwicklung des Kasernenareals. Der Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wohnen (ASSVW) nahm den – entsprechend den Juryempfehlungen – überarbeiteten Wettbewerbsentwurf am 23.10.2014 zustimmend zur Kenntnis. Im Rahmen eines zweiphasigen Verfahrens wurde das Konzept anschließend von der ArGe Oxford unter Beteiligung der Fachämter weiter optimiert. Nach den im Herbst 2015 sowie im Herbst und Winter 2016/17 erfolgten Bearbeitungsstufen liegt das final abgestimmte städtebauliche Konzept seit Februar 2017 vor.

Die förmliche Einleitung des planungsrechtlichen Verfahrens erfolgte durch den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 579: Gievenbeck - Oxford-Quartier (Roxeler Straße / Dieckmannstraße / Gievenbecker Reihe / Nidenstiege) gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch den Rat der Stadt Münster in seiner Sitzung vom 16.03.2016. Der Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB wurde im Amtsblatt Nr. 7 der Stadt Münster am 24.03.2016 öffentlich bekanntgemacht. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde in Form eines Informationsabends am 07.04.2016 im Freiherr-vom-Stein-Gymnasium, Dieckmannstraße 141 in Münster durchgeführt, die Veranstaltung wurde in den örtlichen Tageszeitungen bekanntgemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB fand im April und Mai 2016 statt.

---

<sup>1</sup> Mit der ersten Überarbeitung des städtebaulichen Konzeptes hat sich das „Institut für Wasser-Ressourcen-Umwelt“ (IWARU), FH Münster der Arbeitsgemeinschaft Oxford angeschlossen.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 (2) BauGB wurde schließlich vom 31.07. bis zum 22.09.2017 durchgeführt. Unmittelbar vor der Offenlegung wurde die Öffentlichkeit am 13.07.2017 in einer weiteren Informationsveranstaltung über den aktuellen Planungsstand und die Inhalte des Bebauungsplanentwurfs informiert. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB fand vom 21.08. bis zum 22.09.2017 statt. Vor der öffentlichen Auslegung erfolgte eine Änderung der Geltungsbereichsabgrenzung. Hierfür wurde in der Sitzung des Rates der Stadt Münster am 12.07.2017 ein erweiterter Aufstellungsbeschluss gefasst (V/0261/2017).

Aufgrund der zeitlich parallel stattfindenden Ausbauplanung für die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sowie für die Entwässerungsanlagen ergaben sich im weiteren Verfahren Änderungserfordernisse im Bebauungsplan. Hiermit waren die Grundzüge der Planung berührt, sodass der sodann geänderte Bebauungsplan-Entwurf im Zeitraum vom 19.02. bis 05.03.2018 erneut öffentlich ausgelegt wurde. Die vorgenommenen Änderungen sind in der Vorlage V/1081/2017 ausführlich dokumentiert.

Die dem vorliegenden Bauleitplanverfahren zugrundeliegende ehemalige Kasernenfläche wird im Baulandprogramm der Stadt Münster geführt und erfüllt somit in vollem Umfang die Maßgaben für eine langfristige gezielte und kontrollierte Entwicklung des Baulandangebotes in Münster.

Der Kaufvertrag zwischen der Stadt Münster und der BlmA zum Erwerb der Konversionsliegenschaft wurde im April 2018 geschlossen. Zur Entwicklung der Kaserne zu einem neuen Wohnquartier wurde die Projektgesellschaft KonvOY gegründet. Zur Sicherung einer hohen Gestaltungsqualität in Architektur, Städtebau und Freiraumplanung sollen bei der Vergabe der Baufelder Wettbewerbsverfahren stattfinden. Als wesentliche Grundlage hierfür dienen die von der ArGe Oxford formulierten Gestaltungsleitlinien<sup>2</sup>.

## **2. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 579 umfasst das gesamte Areal der freigezogenen Oxford-Kaserne in Münster-Gievenbeck. Darüber hinaus werden Teile der südlich an die Kasernenanlage angrenzenden Roxeler Straße aufgrund der hier erforderlichen baulichen Veränderungen (u.a. Ausbau des Ein-/Aufmündungsbereiches an der Kaserneneinfahrt) in den Geltungsbereich einbezogen. Die südöstliche Aufweitung in den Grünzug des Gievenbachtals ist erforderlich, um das hier vorgesehene Regenrückhaltebecken zu ermöglichen. Zudem werden Teile des entlang der westlichen Kasernengrenze gelegenen Grünstreifens in den räumlichen Umgriff des Bebauungsplans aufgenommen. Die genannten Bestandteile bilden zusammen den Teilbereich A (Oxford-Quartier, vgl. Abb. 1).

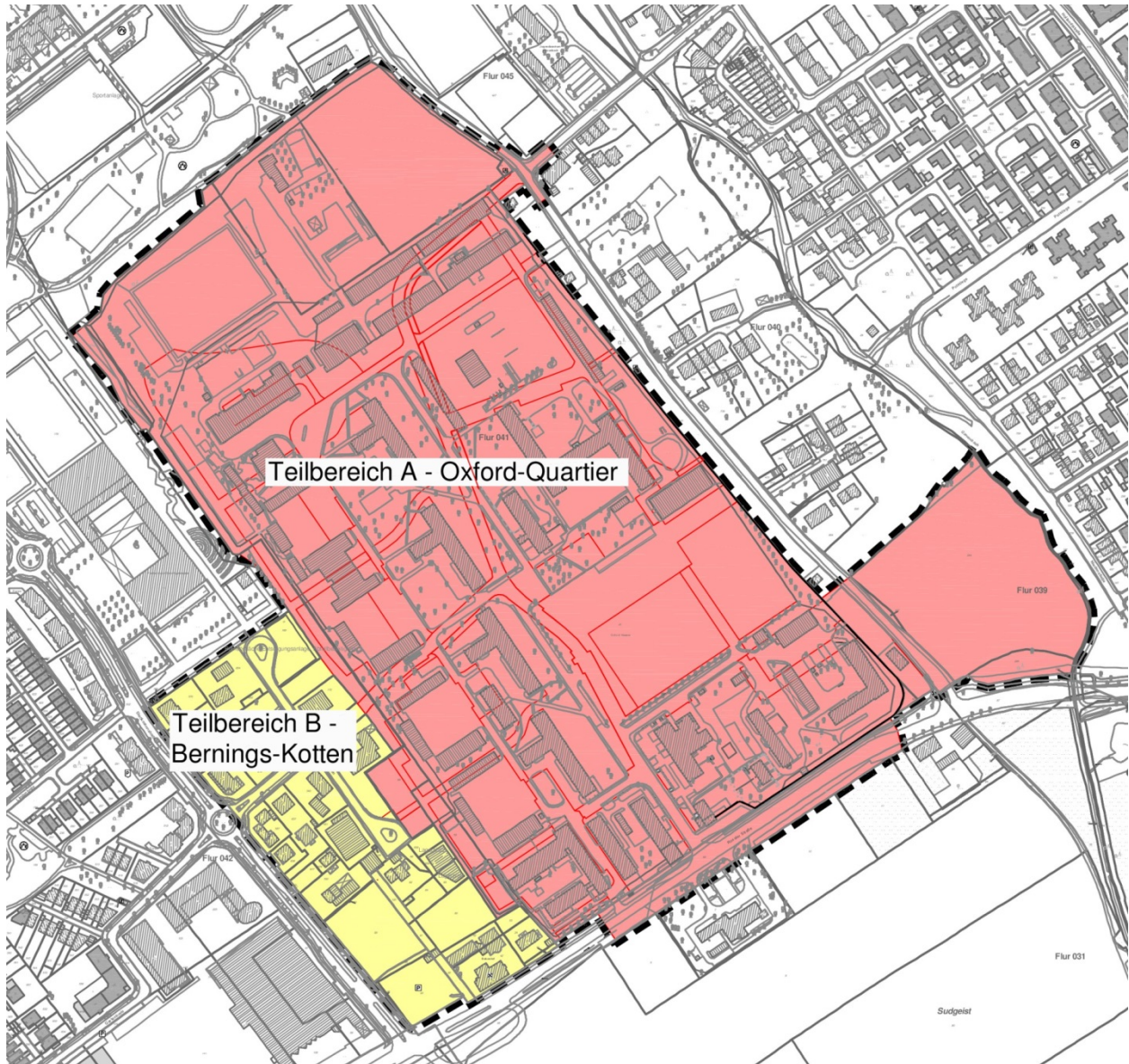
Zur Bewältigung möglicher planerischer Konflikte, die sich aus der räumlichen Nähe zwischen den gewerblichen Nutzungen und der heranrückenden Wohnnutzung ergeben könnten sowie zur Erhöhung des Wohnanteils, wird der Bereich zwischen dem Kasernengelände und der Dieckmannstraße in den Geltungsbereich einbezogen (Teilbereich B - Bernings Kotten; vgl. Abb. 1).

Das gegenüber der Kasernenzufahrt gelegene ehemalige Offizierskasino wird insbesondere aufgrund der räumlich separierten Lage außerhalb der Kasernenmauern nicht in den Geltungs-

---

<sup>2</sup> Gestaltungsleitlinien Oxford-Quartier Münster (Studio Schultz Granberg, bbz landschaftsarchitekten, Dezember 2017)

bereich des Bebauungsplans aufgenommen. Ein Planungserfordernis auf Ebene der Bebauungsplanung besteht nicht, weil jenseits der Roxeler Straße keine Quartiersentwicklung vorgesehen ist. Der Erhalt des baugeschichtlich ebenfalls auf die 1930er-Jahre zurückgehenden Kasinogebäudes wird durch seine Unterschutzstellung nach § 3 Denkmalschutzgesetz (DSchG) gewährleistet.



**Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 579: „Gievenbeck - Oxford-Quartier (Roxeler Straße / Dieckmannstraße / Gievenbecker Reihe / Niedenstiege)“ mit Abgrenzung der Teilbereiche A und B**

**Innerhalb des Geltungsbereichs liegen die folgenden Grundstücke:**

Gemarkung Münster

Flur 31

Teil des Flurstücks 88

Flur 39

Flurstücke 227, 244, 295, Teil des Flurstücks 127

Flur 40

Teile der Flurstücke 204, 671

Flur 41

Flurstücke 21, 24, 36, 41, 42, 45, 52, 53, 59, 60, 62, 64, 65, 66, 68, 74,

Teile der Flurstücke 72, 75, 76

Flur 42

Flurstücke 90, 91, 93, 95, 98, 99, 120, 169, 170, 172, 180, 181, 215, 216, 217, 340, 362, 451, 503, 570, 571, 587, 590, 636, 637, 652, 654, 658, 659, 675, 676, 677

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind im Plan durch einen grauen Farbstreifen gekennzeichnet.

### **3. Planungsrechtliche Situation**

#### **3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Die Darstellungen des bislang wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Münster umfassen für das Plangebiet Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung Militärische Einrichtung, Gewerbegebiete, Gemischte Bauflächen sowie Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Parkanlage und Spielbereich A.

Die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entsprechen somit nicht den beabsichtigten städtebaulichen Zielsetzungen und Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 579. Deshalb wurde ein gesondertes Verfahren zur 69. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) eingeleitet und durchgeführt, sodass der Bebauungsplan Nr. 579 künftig gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein wird.

Mit Schreiben vom 10.10.2017 hat die Bezirksregierung Münster die 69. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Münster im Stadtbezirk Münster-West, im Stadtteil Gievenbeck im Bereich des Oxford-Quartiers (Roxeler Straße / Dieckmannstraße / Gievenbecker Reihe / Niedenstiege, Teilbereich 1) mit Ausnahme des Teilbereichs 2 südlich der Roxeler Straße, im Bereich des ehem. Offizierskasinos, genehmigt. Für diesen nicht genehmigten Teilbereich 2 der 69. Änderung des FNP südlich der Roxeler Straße, der außerhalb des Geltungsbereichs des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 579 liegt, wurde eine erneute Offenlegung der Flächenutzungsplanänderung mit einer geänderten Darstellung durchgeführt. Voraussichtlich im Juli 2018 wird der Rat mit der Vorlage V/0360/2018 den abschließenden Beschluss zum Teilbereich 2 fassen.

Mit der genehmigten 69. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Münster wird die für das Oxford-Quartier bisher im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Militärische Einrichtung zu großen Teilen in Wohnbauflächen umgewidmet. Untergeordnet werden auch Gemischte Bauflächen, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Ver- und Entsorgung und Grünflächen ausgewiesen.

Im weit überwiegenden Teil des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans entsprechen die festgesetzten Nutzungen (Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet, Gemeinbedarfsflächen, Grünflächen) den Darstellungen des geänderten Flächennutzungsplans. Lediglich in zwei kleineren Teilbereichen setzt der Bebauungsplan ein Mischgebiet in Bereichen fest, die in der

69. Änderung des Flächennutzungsplans als großflächig zusammenhängende Wohnbaufläche dargestellt sind. Da der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist und die Art der Bodennutzung nur in den Grundzügen darstellt, ist darauf verzichtet worden, diese Teilbereiche, die jeweils nur einen kleinen Teil des umliegenden künftigen Wohngebiets betreffen, separat als gemischte Baufläche im Rahmen der 69. Flächennutzungsplanänderung darzustellen. Insgesamt überwiegt auch in diesen Bereichen das übergeordnete grundsätzliche Ziel der Schaffung eines neuen Wohnquartiers. Lediglich aufgrund der Option für künftige einzelne Nutzungen im Erdgeschoss der Gebäude, am südlichen Rand des neuen zentralen Platzes bzw. im Gebäude der ehemaligen Mannschaftskantine im Eingangsbereich nördlich der Roxeler Straße, wird dort im vorliegenden Bebauungsplan ein Mischgebiet festgesetzt. Der Bebauungsplan Nr. 579 ist somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Bekanntmachung der bereits erfolgten Genehmigung der 69. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Münster soll zu einem späteren Zeitpunkt zeitgleich mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 579 erfolgen.

Der Regionalplan Münsterland (Bezirksregierung Münster, Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster, Teilabschnitt Münsterland, Münster, 2013) stellt die Fläche überwiegend als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar. Im Norden wird ein „Allgemeiner Freiraum- bzw. Agrarbereich“ dargestellt. Die Planung entspricht insoweit den Zielen der Raumordnung.

### **3.2 Bestehendes Planungsrecht / sonstige Satzungen, Verordnungen**

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan für den Bereich der Oxford-Kaserne besteht derzeit nicht. Der aufzustellende Bebauungsplan Nr. 579 überplant in den Randbereichen teilweise die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 206: Gievenbachtal / Arnheimweg, Nr. 208: Verlegte Roxeler Straße, Nr. 410: Gievenbeck – Gievenbecker Reihe / Arnheimweg und Nr. 441: Gievenbeck – Ramertsweg / Dieckmannstraße / Roxeler Straße. Mit der Rechtskraft des neuen Bebauungsplans treten diese Pläne, soweit sie vom neuen Plan überlagert werden, teilweise außer Kraft.

Der südöstliche Bereich des Plangebietes umfasst Teile des ermittelten, noch nicht festgesetzten Überschwemmungsgebietes Gievenbach (§ 76 WHG). Darüber hinaus sind die Gievenbachau und angrenzende Bereiche sowie einer kleiner Grünstreifen im Norden Bestandteil des Landschaftsplans Nr. 3 „Roxeler Riedel“.

Sonstige Satzungen oder Verordnungen der Stadt Münster sind mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 579 nicht betroffen.

## **4. Räumliche und strukturelle Situation**

Der Geltungsbereich befindet sich am südlichen Ortsrand des Stadtteils Münster-Gievenbeck und umfasst die ca. 26,5 ha große und 2013 freigezogene Oxford-Kaserne und angrenzende Bereiche. Inklusiv der ergänzend in den Geltungsbereich aufgenommenen Teile umfasst das Plangebiet eine Fläche von 35,75 ha.

Der Stadtteil Gievenbeck liegt ca. 3 km westlich des Münsteraner Zentrums und zählte Ende 2014 rd. 21.000 Einwohner. Die Lage zu den universitären Einrichtungen innerhalb des Stadtteils und in Sentrup sowie zur Innenstadt Münsters in Verbindung mit einer umfangreichen Wohnbaulandbereitstellung hat die Entwicklung Gievenbecks seit den 1950er Jahren von ersten Siedlungsansätzen zu einem Wohnstadtteil begünstigt. Die städtebauliche Entwicklung ver-

lief überwiegend nördlich/nordwestlich der Ortsmitte und südwestlich der ehemaligen Oxford-Kaserne.

Die Bebauung in Gievenbeck besteht vorwiegend aus I- bis II-geschossigen Einfamilienhäusern unterschiedlichen Alters sowie überwiegend III- bis V-geschossigen Mehrfamilienhäusern in offener Bauweise. Einrichtungen der öffentlichen Grundversorgung wie Kindertagesstätten, Grundschule sowie Kirchengemeinden sind schwerpunktmäßig in der Ortsmitte im Bereich der katholischen St.-Michael-Kirche konzentriert. Auch Angebote der Grund- und Nahversorgung haben sich in dem ca. 500 Meter vom Kasernengelände entfernten Stadtteilzentrum angesiedelt. Im unmittelbar westlich angrenzenden Stadtbereichszentrum „Gievenbeck Roxeler Straße“ bestehen weitere Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote, wodurch im Plangebiet eine fußläufige Versorgungssituation sichergestellt wird. Mit der bestehenden Verkehrsinfrastruktur ist über den Individualverkehr sowie den öffentlichen Personennahverkehr eine gute Anbindung an das Zentrum Münsters und die umliegenden Stadtteile gewährleistet.

Die ehemalige Kasernenanlage wird durch die zentrale, in Nord-Süd-Richtung verlaufende Erschließungsachse gegliedert. Westlich der zentralen Achse prägen vier Mannschaftsgebäude der einstigen Flugabwehreinheit das Bild. Sie sind II-geschossig mit steilem Satteldach und parallel versetzt angeordnet, sodass eine gestaffelte Raumwirkung entsteht. Mit ihrem winkelförmigen Grundriss und dem Eingang zur Westseite bilden die Mannschaftsgebäude mit den westlich vorgelagerten, zu Höfen angeordneten Fahrzeughallen jeweils eine Funktionseinheit. Die Gebäude der früheren Scheinwerferbatterie schließen östlich in einer hofartigen Bebauung ebenfalls II-geschossig mit steilem Dach an. Der Eingangsbereich wird durch einen Uhrenturm hervorgehoben. Die Südseite der Kaserne wird von mehreren Verwaltungsgebäuden geprägt, während die Kaserne nach Norden durch Werkstattgebäude und davor gelagerte Trainingsplätze abgeschlossen wird. Im Zentrum der Anlage erstreckt sich der weiträumige Exerzierplatz, an dem zentrale Einrichtungen wie Kantine und Sporthalle untergebracht waren.

Sämtliche Unterkünfte- und Verwaltungsgebäude sind eingebettet in großzügige Grünflächen mit zahlreichen großkronigen Bäumen. Insbesondere aus der Perspektive der zentralen Nord-Süd-Achse ergibt sich dadurch das Bild eines intensiv durchgrünten Areals. Der südliche Teil der Kaserne weist eine durch Mauern und Terrassen gegliederte Freiraumgestaltung auf, mit der der Anschluss an den höher gelegenen nördlichen Teil der Kaserne hergestellt wird. Das Kasernenareal wird zur Roxeler Straße und zum Gievenbachtal durch eine Natursteinmauer eingefasst, die die Kasernenbauten zu einer Einheit zusammenfasst, die Kaserne als Gesamtanlage in Erscheinung treten lässt und klar vom Stadt- und Landschaftsraum abgrenzt. Den südlichen Endpunkt der Anlage markiert das ehemalige Offizierskasino. Das ebenfalls in den 1930er-Jahren errichtete Kasernengebäude befindet sich gegenüber dem Eingangsportal an der Roxeler Straße und wurde nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen.

Der von kleinteiligem Gewerbe und Wohnnutzung geprägte Bereich zwischen dem Kasernengelände und der Dieckmannstraße wurde in den räumlichen Umgriff einbezogen (Teilbereich B – Bernings Kotten). In dem seit 2001 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 441 werden entlang der Kasernenanlage Gewerbegebiete (GE) festgesetzt. Zur Dieckmannstraße und Roxeler Straße hin werden Mischgebiete festgesetzt (vgl. Abb. 2). Der Bereich wird durch eine T-förmige Stickerschließung erschlossen und weist überwiegend eine II-III-geschossige Bebauung auf. Der unmittelbar südlich des Gymnasiums gelegene Recyclinghof wird von den Abfall-

wirtschaftsbetrieben Münster (AWM) betrieben. In Ost-West-Richtung verläuft ein ca. 25 Meter breiter Grünkorridor.

Im Norden grenzt der Plangeltungsbereich an die städtische Grünanlage „Grüner Finger“ an. Hier stehen der Gievenbecker Bevölkerung vielfältige Freizeitangebote zur Verfügung. Weiter nördlich schließt sich Geschosswohnungsbau und Einfamilienhausbebauung an. In der städtischen Einrichtung „La Vie“ wird ein umfangreiches Freizeitangebot vorgehalten.

Ein östlich des Geltungsbereichs angrenzender und ca. 15 Meter breiter Grünstreifen trennt die Kaserne von der Straße Gievenbecker Reihe. Zwischen der Gievenbecker Reihe und dem Gievenbachtal reihen sich die um Wohngebäude ergänzten Hofstrukturen, entwickelt aus den historischen „Gievenbecker Höfen“. Weiter nordöstlich liegt das „Fachwerk Gievenbeck“, das als Stadtteilhaus ein vielschichtiges Freizeit- und Kulturangebot für alle Generationen abdeckt. Zusätzlich wird die Einrichtung als Versammlungsort für Gruppen und Vereine aus dem Stadtteil genutzt. Im Süden wird der Geltungsbereich von der Roxeler Straße begrenzt. Der jenseits der Roxeler Straße gelegene Landschaftsraum wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt und ist von Gehölz- und Waldstrukturen sowie vereinzelt Hofstellen geprägt. Etwa 400 m südlich des Plangebietes befindet sich eine Biogasanlage.

Westlich und auf etwa halber Länge des Plangebietes grenzt das Gelände des Freiherr-vom-Stein-Gymnasiums an. Westlich des Geltungsbereiches schließt sich Wohnbebauung an, die im Zuge der Stadteilerweiterung „Gievenbeck-Südwest“ entstand. Das unmittelbar westlich des Plangebietes gelegene Stadtbereichszentrum „Gievenbeck Roxeler Straße“ mit dem VII-geschossigen Bürogebäude ist ebenfalls Teil dieser jüngeren Stadteilerweiterung.

Im südwestlichen Bereich der ehemaligen Kaserne betreibt die Stadt Münster derzeit eine kommunale Erstaufnahmeeinrichtung für Flüchtlinge (EAE). Die Erschließung der nicht von der EAE beanspruchten nördlich und östlich gelegenen Teile des Kasernengeländes wird durch die EAE funktional nicht beeinträchtigt. Die vorgesehene gestaffelte Baureifmachung in räumlich und zeitlich sinnvollen Bauabschnitten kann daher unabhängig von der Nutzung durch die EAE erfolgen.



**Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 441 „Gievenbeck – Ramertsweg / Dieckmannstraße / Roxeler Straße“ mit Abgrenzung der bisherigen Gewerbegebiete (GE 1+2 alt)**

## 5. Planungsziele

Entsprechend dem gemeinsam mit der Bürgerschaft entwickelten Leitbild soll die ehemalige Oxford-Kaserne zu einem urbanen, vielfältig durchmischten Stadtquartier mit eigener Identität und vielfältigen visuellen und atmosphärischen Qualitäten entwickelt werden. Durch den Bebauungsplan sollen die städtebaulichen Qualitäten des Siegerentwurfs umgesetzt werden. Damit verbunden sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für urbane Wohnformen, Freizeitangebote, wohnverträgliche Arbeitsformen sowie ergänzenden Dienstleistungen geschaffen werden. Neben einer zweizügigen Grundschule sollen mehrere, dezentral gelegene Kindertagesstätten errichtet werden. Im ehemaligen Unteroffiziersheim (Uhrenturmgebäude) sollen Raumangebote – zum Beispiel für ortsansässige Vereine und Gruppen – geschaffen werden. Die evangelische Lukas-Gemeinde beabsichtigt, im Nordosten des Plangebietes ein neues Kirchenzentrum zu errichten.

Darüber hinaus werden mit der Aufstellung des Bebauungsplans folgende Ziele verfolgt:

- Die städtebauliche Neuentwicklung dient der Befriedigung des anhaltend hohen Wohnbedarfs in der Stadt Münster. Die Planung ermöglicht ca. 1.200 Wohneinheiten<sup>3</sup>, die vornehmlich im Geschosswohnungsbau für unterschiedliche Nachfragegruppen realisiert werden sollen. Auch lokal nachgefragte Gemeinschaftswohnformen zugunsten von Baugruppen, Projektgenossenschaften oder Bewohnergemeinschaften sollen hierbei Berücksichtigung finden. Mit Berücksichtigung des politischen Beschlusses der Stadt Münster zur sozialgerechten Bodennutzung sollen im erheblichen Umfang öffentlich geförderte Wohnungen entstehen.
- Die Bewahrung der baulichen Identität ist für das Quartier von übergeordneter Bedeutung. Die Funktionszusammenhänge und Nutzungsbestandteile der ehemaligen Flugabwehrkaserne sollen als wichtiges Zeugnis der Zeitgeschichte weiterhin ablesbar sein. Der Denkmalwert der Gesamtanlage soll mit der Aufstellung des Bebauungsplans dauerhaft gesichert werden.
- Die durch die vorherige militärische Nutzung hervorgerufene Barrierewirkung soll durch räumliche und funktionale Vernetzungen in das Umfeld aufgehoben werden. Dies schließt großzügige Freiraumstrukturen mit hoher Aufenthaltsqualität und einen großzügigen Erhalt des prägenden Baumbestands ein.
- Durch die Lage und quantitative Größe des künftigen Wohnquartiers werden bestehende Infrastruktureinrichtungen im Stadtteil Gievenbeck gestärkt. Zudem soll die städtebauliche Neuentwicklung Impulse für eine weitere Belebung der Ortsmitte setzen.
- Das bestehende Planungsrecht im Bereich Bernings Kotten (Teilbereich B) soll maßvoll angepasst werden. Nutzungskonflikte mit der heranrückenden Wohnbebauung sollen hierdurch vermieden werden. Außerdem soll der Wohnanteil in diesem bisher mehrheitlich gewerblich geprägten Bereich erhöht sowie die planungsrechtliche Situation harmonisiert werden.

## **6. Inhalte des Bebauungsplans**

### **6.1 Grundzüge der Planung**

Die städtebauliche Qualifizierung des künftigen Oxford-Quartiers erfolgt im Rahmen eines mehrstufigen Prozesses. Neben der Aufstellung des Bebauungsplans wurden und werden weitere Instrumente angewandt, die der Sicherung der im Wettbewerbsentwurf aufgezeigten Qualitäten dienen. Hierzu zählen insbesondere das Dialogverfahren mit der Bürgerschaft, das städtebauliche Gutachterverfahren und die mehrphasige Weiterentwicklung des städtebaulichen Konzeptes durch die ArGe Oxford.

Durch die relativ geringe Festsetzungstiefe des Bebauungsplans soll für die angestrebten, nachfolgenden Investoren- und Qualifizierungswettbewerbe ein vertretbares Maß an Flexibilität ermöglicht werden, ohne hierbei die angestrebten städtebaulichen Qualitäten infrage zu stellen. Die städtebaulichen und architektonischen Zielvorstellungen der Entwurfsverfasser werden in den formulierten Gestaltungsleitlinien<sup>4</sup> in Form eines Handbuchs konkretisiert. Die Leitlinien

---

<sup>3</sup> Die Zahl der realisierten Wohneinheiten variiert je nach Zuschnitt und Größe der Wohnungen und dem realisierten Anteil an Reihenhäusern.

<sup>4</sup> Gestaltungsleitlinien Oxford-Quartier Münster (Studio Schultz Granberg, bbz landschaftsarchitekten, Dezember 2017)

richten sich an alle im Planungsprozess Beteiligte und sollen insbesondere als Orientierungsrahmen für die künftigen Investoren- und Qualifizierungswettbewerbe dienen. Die Umsetzung der Qualitätsziele erfolgt über privatrechtliche oder öffentlich-rechtliche Verträge.

Der Bebauungsplan nimmt die wesentlichen Entwurfsprinzipien des überarbeiteten Siegerentwurfs auf. Auf dieser Basis stellen sich die Grundzüge der Planung wie folgt dar:

- Freiraumplanerische Anbindung an den öffentlichen Grünzug im Norden durch eine trichterförmige Aufweitung der vorhandenen Nord-Süd-Achse als öffentliche Grünfläche (sog. „Grüner Trichter“);
- Erhalt der zentralen Nord-Süd-Achse und Weiterentwicklung zu einem boulevard- und parkartigen Freizeit- und Bewegungsraum;
- Ablesbarkeit des ehemaligen Exerzierplatzes;
- Umsetzung eines Entwässerungskonzeptes durch die Herstellung öffentlicher und privaten Anlagen zur Regenwasserbewirtschaftung unter Beachtung der Belange der Wasserwirtschaft, des Städtebaus und der Landschaftsarchitektur;
- weitgehender Erhalt der vorhandenen Straßen, Wege und Plätze, teilweise Ergänzung dieser in Verbindung mit einer an die neue Nutzungsausrichtung angepassten internen Erschließung, bestehend aus öffentlichen Verkehrsflächen und ergänzenden privaten Erschließungsstichen.

Zur Sicherung der Entwicklungsziele werden die im Folgenden aufgezeigten Inhalte in Form von Festsetzungen und Hinweisen gemäß § 9 BauGB und § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommen.

## **6.2 Bauliche Nutzung und Baugestaltung**

### **6.2.1 Nutzungsarten**

#### **Teilbereich A (Oxford-Quartier)**

Im Teilbereich A werden zur Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB folgende Festsetzungen getroffen:

Es werden überwiegend Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO festgesetzt (WA). Hiermit wird den formulierten Entwicklungszielen eines multifunktionalen, vorwiegend dem Wohnen dienenden Stadtquartiers und der Schaffung von Wohnraum entsprochen.

Das nordöstlich der Quartierszufahrt an der Roxeler Straße gelegene Baufeld wird als Mischgebiet nach § 6 BauNVO (MI<sub>1</sub>) festgesetzt. In Anlehnung an die frühere Nutzung sieht der städtebauliche Entwurf der ArGe Oxford für das ehem. Mannschaftskantinegebäude eine gastronomische Nachfolgenutzung vor. Die großzügige Terrassensituation erscheint geeignet, um hier perspektivisch eine Außengastronomie zu ermöglichen. Im Rahmen des Bürgerbeteiligungsprozesses zur Entwicklung des Oxford-Quartiers wurde aus der Bürgerschaft mehrfach der Wunsch artikuliert, mit der städtebaulichen Neuentwicklung das bestehende Defizit an gastronomischen Angeboten in Gievenbeck zu beheben. Diese Anregung wurde als städtebauliches Ziel in die Auslobung des städtebaulichen Gutachterverfahrens aufgenommen. Da dieses Angebot somit nicht ausschließlich der Versorgung des Gebietes, sondern dem gesamten Stadtteil dienen soll, ist die Ausweisung eines Mischgebietes erforderlich.

Im Bereich des zentralen Quartiersplatzes werden Mischgebiete festgesetzt (MI<sub>2a+b</sub>). Mit dieser Festsetzung wird das formulierte Entwicklungsziel einer belebten und urbanen Quartiermitte – im Sinne der angestrebten Nutzungsmischung – berücksichtigt. Ergänzende Dienstleistungen und wohnverträgliche Arbeitsformen werden ermöglicht. Aufgrund der geringen Größe der Mischgebiete und in Anbetracht der übrigen getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan ist eine Gefährdung des gewachsenen Stadtteilzentrums „Gievenbeck Mitte“ und des unweit des Plangebietes gelegenen Stadtbereichszentrums „Roxeler Straße“ nicht zu erwarten.

Gemäß des städtebaulichen Entwurfs sollen die im westlichen Teil der Kaserne bestehenden Hofsituationen zu Wohn- und Werkhöfen entwickelt werden. Der Bebauungsplan soll diese Zielrichtung widerspiegeln, weshalb die beiden nördlichen Hofbereiche als MI-Gebiete (MI<sub>3</sub>) festgesetzt werden. Zudem werden hierdurch planungsrechtliche Konflikte im Zusammenhang mit dem Recyclinghof der AWM ausgeschlossen. Die zwei südlichen Hofbereiche werden voraussichtlich zu einem späteren Zeitpunkt erschlossen und daher abweichend als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

In den Baugebieten WA<sub>1-2</sub> und MI<sub>1-3</sub> sind Einzelhandelsbetriebe zugunsten einer zentrenorientierten Versorgung nur ausnahmsweise zulässig. Gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Münster sollen sich Einzelhandelsbetriebe auf die zentralen Versorgungsbereiche – und damit vor allem auf das Stadtteilzentrum „Gievenbeck Mitte“ und das Stadtbereichszentrum „Roxeler Straße“ – konzentrieren. Die getroffene Festsetzung soll gewährleisten, dass die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Oxford-Quartier, die sich nach Art (Sortiment) und Umfang (Verkaufsflächengröße) schwächend auf die Funktionsfähigkeit und die Entwicklungschancen der zentralen Versorgungsbereiche auswirken könnten, ausgeschlossen wird. Ergänzend hierzu soll die Projektgesellschaft KonvOY über Regelungen in den Kaufverträgen sicherstellen, dass im Oxford-Quartier nur kleinteilige Nutzungen, die zur Belebung des zentralen Quartiersplatzes beitragen, entstehen können.

Die in MI-Gebieten nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO zulässigen und nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind aufgrund ihrer Störwirkung, insbesondere über die mit den Nutzungen verbundenen zusätzlichen Verkehrsaufkommen, in den Baugebieten MI<sub>1-3</sub> nicht zulässig. Die potenziellen Störungen, die durch die Nutzer von Spielstätten erzeugt werden können, sind geeignet, hier die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung zu beeinträchtigen. Damit eine Niveauabsenkung – Trading-Down-Effekt – sowie negative städtebauliche Auswirkungen auf die Wohngebiete vermieden werden, soll eine Entwicklung zum Spielhallenstandort hier nicht erfolgen. In einem Umkreis von unter 4 km befinden sich mehrere genehmigte Spielkasinos in zumutbarer Entfernung zum Plangebiet. Die übrigen, bislang in Gievenbeck noch nicht vorhandenen Arten von Vergnügungsstätten im Sinne der Baunutzungsverordnung, wie Nachtlokale, Diskotheken oder Swinger-Clubs, führen zu Störungen, die mit denen von Spielhallen vergleichbar sind. Daher wird festgesetzt, dass Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 8 sowie § 6 Abs. 3 BauNVO in allen Baugebieten unzulässig sind. Auch Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind aufgrund ihrer Störwirkung bzw. ihrer Großflächigkeit nicht mit den Nutzungsaussagen im städtebaulichen Konzept vereinbar und daher in den Baugebieten MI<sub>1-3</sub> nicht zulässig.

Im Baugebiet MI<sub>2a</sub> sind in den Erdgeschossen keine Wohnungen zulässig. Mit der Festsetzung soll – entsprechend den formulierten Planungszielen – eine städtebaulich begründete Nutzungsmischung (z. B. Dienstleistungen, Gastronomie) gewährleistet werden. Von dieser Fest-

setzung ausgenommen ist das Baugebiet MI<sub>2b</sub> das nicht direkt an die große Platzfläche angrenzt. Hier soll eine Wohnnutzung im Erdgeschoss nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

### **Teilbereich B (Bernings Kotten)**

Im Teilbereich B werden – im Vergleich zum bisher rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 441 – zur Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB folgende Festsetzungen geändert:

Die im aufzuhebenden Teil des Bebauungsplans Nr. 441 bislang als Gewerbegebiete (GE 1+2 alt) festgesetzten Bereiche (vgl. entsprechende Kennzeichnung in Abbildung 2) werden als Teil des Baugebiets MI<sub>4</sub> nach § 6 BauNVO festgesetzt. Mit der Festsetzung von Gewerbegebieten sollten einst die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung von stadtteilorientierten Gewerbebetrieben geschaffen werden. In den vergangenen Jahren haben sich hier insbesondere Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe angesiedelt. Darüber hinaus befindet sich innerhalb des überplanten Bereichs das Feuerwehrgerätehaus des Löschzuges Gievenbeck.

Das im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erstellte schalltechnische Gutachten<sup>5</sup> belegt, dass die in den Gewerbegebieten (GE 1+2 alt) derzeit ausgeübten Nutzungen der Gebietstypik eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO entsprechen. Im Zuge einer sorgfältigen Bestandsaufnahme ist festgestellt worden, dass die vorhandenen Betriebe in immissionsmäßiger und baulicher Hinsicht mit den Festsetzungen des Mischgebietes vereinbar sind und kein Eingriff in die ausgeübten Nutzungen stattfindet. Die ggf. höheren Anforderungen z.B. im Bereich des Lärmschutzes, die sich ggf. bei künftigen betrieblichen Erweiterungen oder Nutzungsänderungen ergeben könnten, sind zumutbar. Insbesondere um im zukünftigen Oxford-Quartier die Verträglichkeit von Wohnen und Arbeiten zu gewährleisten, sollen störende Nutzungen, die im bestehenden Bebauungsplan Nr. 441 ermöglicht werden, durch die Überplanung der GE-Gebiete ausgeschlossen werden. In Anbetracht der Planungsziele kann ein verträgliches Nebeneinander von derzeitiger und künftiger Nutzung ermöglicht werden. Eine Wiederaufnahme der militärischen Nutzung mit damit einhergehenden Kasernen- und Schießgeräuschemissionen ist ausgeschlossen, sodass hier insgesamt – zugunsten der Konfliktvermeidung mit der heranrückenden Wohnbebauung – eine Umwandlung der GE-Gebiete geboten ist. Zudem werden hierdurch Wohnnutzungen ermöglicht, wodurch gemäß dem formulierten Entwicklungsziel die Nutzungsvielfalt in diesem Bereich erhöht werden kann. Die übrigen Bereiche des Teilbereichs B (Bernings Kotten) werden weiterhin als Mischgebiet (MI<sub>4</sub>) festgesetzt.

Verbunden mit der Umwandlung sind in den zuvor als GE-Gebiete festgesetzten Bereichen (GE 1+2 alt) künftig auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Abstandsklassen können nur innerhalb von GE-Gebieten festgesetzt werden, weshalb diese Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 579 nicht zu berücksichtigen ist.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 579 werden im Baugebiet MI<sub>4</sub> zugunsten einer größeren Nutzungsvielfalt künftig auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen.

---

<sup>5</sup> Schalltechnische Untersuchung gemäß DIN 18005/07.02 Schallschutz im Städtebau – Bebauungsplan Nr. 579 Gievenbeck – Oxford-Quartier – Erläuterungsbericht (Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge, Senden, März 2017)

## 6.2.2 Nutzungsdichte, Bauhöhe

### Teilbereich A (Oxford-Quartier)

Zur Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs der ArGe Oxford und zur Sicherung des Denkmalswertes wird die Bebauungsdichte für den Teilbereich A (Oxford-Quartier) durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossigkeit (zulässige Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß) geregelt.

Die Festsetzung der GRZ wird auf Grundlage der städtebaulichen Konzeption baufeldspezifisch getroffen. Mit 0,5 werden die Obergrenzen für WA-Gebiete nach § 17 Abs. 1 BauNVO aus städtebaulichen Gründen überwiegend um 0,1 überschritten. Die Überschreitungen sind insbesondere auf das formulierte Entwicklungsziel eines verdichteten innenstadtnahen Wohnquartiers zurückzuführen. Auf diese Weise sollen kompakte Baukörperkonfigurationen und eine adäquate Dichte – auch vor dem Hintergrund der vorgesehenen Nutzungsmischung – ermöglicht werden. Die erhöhte GRZ gewährleistet, dass dem Ziel der Schaffung von ca. 1.200 Wohneinheiten entsprochen werden kann. In diesem Sinne wird ein bedeutender Beitrag zur Erhöhung des Wohnraumangebotes in Münster geleistet.

Im Bereich des ehemaligen Exerzierplatzes wird die Obergrenze für WA-Gebiete mit 0,2 überschritten. Die hier ermöglichte GRZ von 0,6 entspricht der allgemeinen Obergrenze für MI-Gebiete und ist insofern ebenfalls als noch wohnverträglich einzustufen. Die Überschreitung ist erforderlich, um die vorgesehene kompakte Bebauung in Verbindung mit einer baulich-räumlichen Akzentuierung der Quartiersmitte zu ermöglichen. An den nördlichen und westlichen Rändern dieses Baufeldes werden mit den Baugebieten MI<sub>2 a+b</sub> gemischte und quartiersbeliebene Nutzungen ermöglicht. Die Obergrenze für Mischgebiete von 0,6 wird auch hier situationgerecht um 0,1 bzw. 0,3 überschritten. Die festgesetzte GRZ von 0,9 resultiert aus der Eck-situation und des engen Zuschnitts des Baugebietes MI<sub>2a</sub> und ist erforderlich, um hier eine städtebaulich befriedigende Lösung zu erreichen. Die Überschreitungen ermöglichen insgesamt eine weitgehend geschlossene und durchlaufende Randbebauung zugunsten einer entwurfsimmanenten, platzprägenden Raumkante.

Durch die großzügigen öffentlichen Grünanlagen werden die Nachteile, die sich durch eine höhere Nutzungsdichte ergeben, mehr als ausgeglichen. Insbesondere der zentrale Nord-Süd-Grünzug sowie der „Grüne Trichter“ im nördlichen Teil des Plangeltungsbereichs sowie die geplanten Ost-West-Grünverbindungen stellen eine hohe Wohnumfeldqualität sicher. Durch den hohen Grünflächenanteil und dem zentralen Quartiersplatz als weiterer Bewegungs- und Aufenthaltsbereich werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet. Kompensatorisch wirkt sich auch die Unterschreitung der Obergrenze für Mischgebiete in den Baugebieten MI<sub>1+3</sub> um 0,1 bzw. 0,2 aus. Im prägenden Eingangsbereich an der Roxeler Straße ist im Baugebiet MI<sub>1</sub> aus Denkmalschutzgründen keine ergänzende Neubebauung vorgesehen, sodass hier kein höheres Nutzungsmaß erforderlich ist. Im Baugebiet MI<sub>3</sub> ist eine GRZ von maximal 0,4 bzw. 0,5 ausreichend, um die gemäß städtebaulichem Entwurf vorgesehene Bebauungsdichte zu erreichen.

Aus der planungsrechtlichen Beurteilung des Eingriffs geht hervor, dass innerhalb des Oxford-Quartiers insgesamt – trotz der maßvollen Überschreitung der GRZ-Obergrenzen – von einer Verringerung der Versiegelung gegenüber der Bestandssituation auszugehen ist (vgl. Kap. 8.4.2.1 Bestandserfassung / Eingriffe in Natur und Landschaft). Eine übermäßige Versiegelung

ist auch aufgrund der getroffenen Festsetzungen zur Regelung des Wasserabflusses nicht zu erwarten. Die mit den textlichen Festsetzungen 1.5.1 und 1.5.2 getroffenen Regelungen zur Beschränkung der ableitbaren Wassermenge von maximal 3 l/sek./ha auf privaten Grundstücken sowie die verpflichtende Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenmaterialien tragen zur Aufrechterhaltung der Bodenfunktionen und zur Verbesserung des Mikroklimas bei (vgl. Kap. 6.4.1 Vorkehrungen zum Hochwasserschutz / Regelung des Wasserabflusses).

Innerhalb der Gemeinbedarfsflächen ist die Festsetzung von Grundflächenzahlen städtebaulich nicht erforderlich.

Auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfs wurden auch die voraussichtlichen Geschossflächenzahlen baufelderweise überschlägig ermittelt. Im Ergebnis werden Geschossflächenzahlen von 0,4 bis 1,52 erreicht. Damit wird die Obergrenze für die Geschossflächenzahl (GFZ) nach § 17 Abs. 1 BauNVO von 1,2 für Wohn- und Mischgebiete (WA und MI) überwiegend eingehalten bzw. nur geringfügig überschritten. Lediglich an den Blockrändern im Bereich des geplanten zentralen Quartierplatzes ist aufgrund der beabsichtigten Ausbildung einer Platzkante mit rund 1,9, 3,1 und 4,4 eine höhere Ausnutzung vorgesehen. Eine Geschossflächenzahl von 4,4 tritt im Bereich der südöstlichen Platzecke auf und resultiert aus der geringen Bezugsgröße (analog zur hier deutlich erhöhten GRZ, vgl. oben). Durch den hohen Grünflächenanteil im Oxford-Quartier werden die nachteiligen Wirkungen einer höheren Geschossflächenzahl ausgeglichen (vgl. analog die Ausführungen zur GRZ oben).

Da die Obergrenze für die GFZ in den meisten Teilbereichen eingehalten bzw. lediglich geringfügig überschritten wird und der Gesetzgeber ausdrücklich auch für qualifizierte Bebauungspläne keine verpflichtende Berücksichtigung einer GFZ vorsieht, besteht hier kein Regelungserfordernis. Die Zulässigkeit kann im Einzelnen in den Baugenehmigungsverfahren geregelt werden. Die Höhenentwicklung der Gebäude wird im Oxford-Quartier alleine über die Festsetzung der zulässigen Geschosshöhe gesteuert. Diese variiert zwischen I und VII Vollgeschossen und leitet sich unmittelbar aus dem städtebaulichen Entwurf der ArGe Oxford ab. Hierzu werden in Teilbereichen Geschossabgrenzungen innerhalb der überbaubaren Flächen definiert.

In den Baugebieten WA<sub>1</sub> und MI<sub>1-3</sub> sind über die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse hinaus keine weiteren Geschosse (Nicht-Vollgeschosse/Dachgeschosse) zulässig. Hiervon ausgenommen sind die mit \* gekennzeichneten Bereiche mit den zu erhaltenden Bestandsgebäuden. Die hier festgesetzten Geschosshöhen beziehen sich lediglich auf die Vollgeschosse unterhalb der Trauflinie. Für diese Bereiche werden Überschreitungen der zulässigen Geschosshöhe innerhalb des Dachraums zugelassen. Der Erhalt der Gebäudekubaturen ist über den denkmalpflegerischen Erlaubnisvorbehalt hinreichend gesichert.

Um im Übergangsbereich zu den bestehenden historischen Hofstrukturen an der Gievenbecker Reihe keine III-geschossigen Gebäude zu ermöglichen, dürfen Gebäude im Baugebiet WA<sub>2</sub> lediglich II Vollgeschosse aufweisen. Im Gegensatz zu der Regelung in den Baugebieten WA<sub>1</sub> und MI<sub>1-3</sub> ist jedoch ein darüber liegendes Nicht-Vollgeschoss/Dachgeschoss zulässig.

Der Bebauungsplan setzt fest, dass die lichte Höhe der Erdgeschosse (EG LH) im Baugebiet MI<sub>2a</sub> mindestens 4 m über der Oberkante des Fertigfußboden (OK FF) betragen muss. Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass die Raumansprüche für gewerbliche Nutzungen (z. B. gastronomische Betriebe) in diesem städtebaulich und funktional hervorgehobenen Bereich erfüllt werden können. Von dieser Festsetzung ausgenommen ist das Baugebiet MI<sub>2b</sub> das nicht di-

rekt an die große Platzfläche angrenzt. Hier soll eine Wohnnutzung im Erdgeschoss nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Die lichte Höhe ist definiert als die Geschosshöhe, die sich aus den Abmessungen zwischen der Oberkante des Fertigfußbodens und der Unterkante der Decke ergibt.

### **Teilbereich B (Bernings Kotten)**

Mit der Überplanung verringert sich die bislang für die Gewerbegebiete (GE 1+2 alt, s. Abbildung 2) festgesetzte zulässige GRZ von 0,8 auf 0,6. Die GFZ wird hier analog von 1,6 auf 1,4 herabgesetzt. Eine Beeinträchtigung der ausgeübten Nutzungen tritt hierdurch nicht auf, da die zulässigen Nutzungsmaße bislang auf keinem Grundstück ausgeschöpft wurden. Es findet somit kein Eingriff in die ausgeübten Nutzungen statt. Mit der Anpassung wird sichergestellt, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für alle hier künftig zulässigen Nutzungen – insbesondere im Hinblick auf die angestrebte Erhöhung des Wohnanteils – gewahrt werden.

Durch die Überplanung erhöht sich die GFZ im bisherigen Mischgebiet (MI 2 alt) um 0,2. Somit ist im gesamten Teilbereich B (Bernings Kotten) künftig eine GFZ von 1,4 zulässig. Die nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässige Obergrenze für Mischgebiete wird hier somit um 0,2 überschritten. Die Überschreitung unterstützt das formulierte Entwicklungsziel eines höheren Wohnanteils in dieser städtebaulich integrierten Lage. Eine der Lagegunst angemessene Dichte entlang der Dieckmannstraße, die in Teilen bereits heute von einer IV-geschossigen Bebauung eingefasst wird, kann auf diese Weise Rechnung getragen werden. Angesichts der festgesetzten zahlreichen öffentlichen Grünflächen im künftigen Oxford-Quartier werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten. Insgesamt sind somit die Voraussetzungen zur Überschreitung der Obergrenzen nach § 17 (2) BauNVO erfüllt.

Im östlichen Teil des neu festgesetzten Baugebiets MI<sub>4</sub> sind künftig III Vollgeschosse als Höchstmaß zulässig. Der mit der Überplanung in diesem Bereich (GE 1+2 alt) aufgehobene Bebauungsplan Nr. 441 setzte zuvor II Vollgeschosse als Höchstmaß fest. Mit dieser Ausweitung des Nutzungsmaßes sollen insbesondere die Voraussetzungen für Wohnnutzungen verbessert werden. Eine III-geschossige Bebauung ist in Verbindung mit den bisherigen Festsetzungen zur zulässigen Bauhöhe und vor dem Hintergrund der vorhandenen Höhenausprägung des Teilbereichs B lageangemessen.

Die bisherige Festsetzung maximaler Trauf- und Firsthöhen in Abhängigkeit zur Zahl der Vollgeschosse – in Teilen in Kombination mit der Dachneigung – entfällt. Künftig ist innerhalb des Teilbereichs B als zulässige Höhe baulicher Anlagen lediglich eine maximale Bauhöhe von 12 m einzuhalten. Mit der Vereinheitlichung wird ein höheres Maß an Flexibilität ermöglicht, ohne hierbei Gefahr zu laufen, die bestehende Höhenentwicklung bei Neubauvorhaben zu überschreiten.

Die bisherige – nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 441 anzuwendenden – Regelung zur Ermittlung der max. Bauhöhen von Vorhaben wird mit dem Bebauungsplan Nr. 579 konkretisiert. Als Bezugspunkt der festgesetzten maximalen Bauhöhen (BH max.) ist nunmehr jeweils die Höhenlage der fertig ausgebauten zugehörigen Erschließungsfläche in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstückes mit der Verkehrsfläche maßgebend. Die Bezugshöhe ist für das jeweilige Grundstück durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten, in der Planzeichnung eingetragenen Höhenangaben über Normalhöhennull (NHN) zu ermitteln.

Diese Klarstellung sowie die ergänzenden Höhenbezugspunkte im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans stellen eine hinreichend konkrete Regelung zur Ermittlung der max. zulässigen Bauhöhen sicher.

### **6.2.3 Bebaubare Flächen**

#### **Teilbereich A (Oxford-Quartier)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen in den Baugebieten WA<sub>1+2</sub> und MI<sub>1-3</sub> sowie in den Flächen für den Gemeinbedarf werden durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

Der Umfang der überbaubaren Flächen ist in den Bereichen, in denen nach dem städtebaulichen Konzept eine Neubebauung vorgesehen ist, großzügig bemessen. Dies gewährleistet in den späteren Auswahl- und Qualifizierungsverfahren mehr Freiheiten bei der konkreten baulichen Umsetzung. Hinsichtlich der Parzellierung der Grundstücke und der Lage der Gebäude wird ein hohes Maß an Flexibilität ermöglicht.

Die Umriss- und Grundrisszeichnungen der Gebäude aus der Gründungszeit der Kaserne werden durch Baukörperfestsetzungen gesichert. An den zum öffentlichen Raum zugewandten Seiten werden darüber hinaus Baulinien festgesetzt. Die festgesetzten überbaubaren Flächen tragen insofern den denkmalpflegerischen Belangen Rechnung.

Im Bereich des zentralen Quartierplatzes soll entsprechend dem Konzept eine Straßenrandbebauung entstehen, um in Verbindung mit Geschäfts- und Dienstleistungsangeboten in den Erdgeschosszonen attraktive Straßen- und Platzzonen mit Verweil- und Erlebnisqualitäten zu erreichen. Die Ausbildung der Raumkanten wird durch die Festsetzung von Baulinien abgesichert. Das städtebauliche Konzept sieht im Bereich der westlichen Erschließungsspanne mehrere, in den Straßenraum hineinragende Neubauten vor. Zur Umsetzung dieser Konzeptidee werden auch hier Baulinien festgesetzt.

### **6.2.4 Bauweise**

#### **Teilbereich A (Oxford-Quartier)**

In den Baugebieten WA<sub>1+2</sub> und MI<sub>1-3</sub> werden keine Festsetzungen hinsichtlich der Bauweise getroffen. Das nachgelagerte Vergabeverfahren wird sicherstellen, dass sich die Neubebauung maßstäblich in das Wohnquartier einfügt und eine für die städtebauliche Lage angepasste Bebauungsdichte gewahrt bleibt. Der sich dadurch ergebende Gestaltungsspielraum eröffnet Perspektiven u. a. im Hinblick auf die Errichtung gemeinschaftlicher Bau- und Wohnformen.

### **6.2.5 Dachformen**

#### **Teilbereich A (Oxford-Quartier)**

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, in denen das städtebauliche Konzept Neubauten vorsieht, werden durch den Bebauungsplan ausschließlich Flachdächer zugelassen. Hierdurch wird sichergestellt, dass sich die Neubebauung von den ausschließlich mit Satteldächern versehenen Bestandsgebäuden im Sinne der Belange des Denkmalschutzes sichtbar unterscheidet und unterordnet. Zur Sicherung der bestehenden Dachformen bei Bestandsgebäuden wird festgesetzt, dass hier nur Satteldächer zulässig sind.

### **Teilbereich B (Bernings Kotten)**

Im Teilbereich B sind Dachaufbauten künftig ab einer Dachneigung von 35° zulässig (bisher 42°). Mit dieser Anpassung wird die Zulässigkeit von Dachaufbauten flexibilisiert und die individuelle Freiheit der betroffenen Eigentümer erhöht. Auch bei einer um 35° geneigten Dachfläche ist gewährleistet, dass sich Aufbauten harmonisch in die Kubatur des Gesamtgebäudes eingliedern. Des Weiteren entfällt die Beschränkung, dass Dachflächenfenster in Addition mit Dachaufbauten und Dacheinschnitten insgesamt nur auf maximal der Hälfte der Trauflänge zulässig sind. Für Dachaufbauten und Dacheinschnitte gilt dies weiterhin.

Die Nutzung von Solarenergie ist künftig uneingeschränkt zulässig. Die bisherige Festsetzung, wonach die Solarenergienutzung nur für untergeordnete Teile der Dachflächen zulässig ist, entfällt daher. Insgesamt wird durch die genannten Anpassungen ein flexibleres und stärker an den privaten Bedürfnissen und Gestaltungswillen der Grundstückseigentümer und Bauherren ausgerichtetes Regelungsgerüst geschaffen.

### **6.2.6 Material, Farbgebung**

#### **Teilbereich A (Oxford-Quartier)**

Angesichts der vorgesehenen Investoren- und Qualifizierungswettbewerbe besteht in den Baugebieten WA<sub>1+2</sub> und MI<sub>1-3</sub> hinsichtlich des Materials und der Farbgebung der Gebäude und baulichen Anlagen im Bebauungsplan kein Regelungsbedarf. Gemäß der formulierten Planungsziele sollen die Grundstücksvergabeverfahren ein spannungsreiches und vielfältiges Erscheinungsbild gewährleisten. Etwaige gestalterische Festsetzungen würden diesem Ziel entgegenstehen.

#### **Teilbereich B (Bernings Kotten)**

Der Bebauungsplan Nr. 441 traf innerhalb des Teilbereichs B Festsetzungen hinsichtlich zulässiger Materialien. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 579 entfällt die Regelung, dass Außenwände mit mindestens 2/3 der Fläche in rotem bis rotbraunen Sichtmauerwerk, in naturbelassenem Holz oder mit mindestens 2/3 der Flächen in weißem bis hellpastellfarbenen Farbton (Beton, Kalksandstein, Putz etc.) auszuführen sind. Außerdem werden mit der Überplanung die Festsetzungen zur Zulässigkeit von Dachmaterialien aufgegeben. Bisher war die Dacheindeckung in roten bis rotbraunen, anthrazitfarbenen oder schwarzen Materialien auszuführen. Da der betreffende Bereich heute überwiegend bebaut ist, bedarf es keiner bauleitplanerischen Steuerung mehr. Auch diese Anpassung trägt dazu bei, die individuelle Freiheit des Einzelnen zu erhöhen und ermöglicht darüber hinaus ein vielfältigeres Erscheinungsbild des Teilbereiches.

### **6.2.7 Stellplätze, Nebenanlagen**

#### **Stellplätze**

#### **Teilbereich A (Oxford-Quartier)**

Flächen oberhalb der Tiefgaragen, die sich außerhalb der überbauten Flächen befinden, sind zugunsten vegetationsreicher Garten- und Hofbereiche mit Boden in mind. 0,80 m Stärke zu überdecken und zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind notwendige Versiegelungsflächen wie Zu- und Abfahrten, Gehwege oder Platzflächen. Um die Versickerungsmenge zu erhöhen, sind offene, ebenerdige Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Porenpflaster, offenfugige Plasterungen, Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä.) anzulegen. Weitere Vorgaben

zur Ausgestaltung werden in den Gestaltungsleitlinien und im Rahmen der Investoren- und Qualifizierungswettbewerbe definiert.

Der zunächst im Rahmen des städtebaulichen Gutachterverfahrens vorgegebene Stellplatzschlüssel von ein privater Stellplatz je Wohneinheit wird aufgrund der künftig im gesamten Teilbereich guten Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr (vgl. Pkt. 6.3.3) auf 0,85 private Stellplätze je Wohneinheit reduziert (sogenannter ÖPNV-Bonus). Da derzeit nicht absehbar ist, in welchem Umfang das Oxford-Quartier gewerbliche Nutzungen aufnehmen wird, ist eine hinreichend genaue Ermittlung des ausgelösten Stellplatzbedarfes nicht möglich. Näherungsweise wurde bei der Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfs davon ausgegangen, dass je 115 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche ein privater Stellplatz herzustellen ist. Diese Vorgabe deckt sich mit der Bedarfsermittlung für Wohneinheiten und berücksichtigt den ÖPNV-Bonus.

Der Bebauungsplanentwurf berücksichtigt den in der Stadt Münster üblichen Schlüssel für öffentliche Besucherstellplätze von 0,3 je vorgesehener Wohneinheit. Die konkrete Verortung der öffentlichen Stellplätze kann dem Verkehrstechnischen Entwurf entnommen werden.

Zur Sicherstellung des im städtebaulichen Entwurf vorgesehenen parkähnlichen Charakters der Nord-Süd-Erschließungsachse sollen die dortigen Verkehrsflächen keinen ruhenden Verkehr aufnehmen. Angesichts der zu berücksichtigenden verkehrsrechtlichen und sonstigen Anforderungen (z. B. Gewährleistung einer sicheren Straßenquerung für Fußgänger und Radfahrer, Einrichtung von Fahrbahnrandhaltestellen, Freihalten von Zufahrtsbereichen und Kreuzungsbereichen) ist davon auszugehen, dass diesem Gestaltungsziel weitgehend entsprochen werden kann. Die den Wohnungen jeweils zugeordneten öffentlichen Besucherstellplätze werden in zumutbarer Entfernung nachgewiesen, sodass auf der zentralen Haupterschließungsachse kein Besucherparken erforderlich ist. Öffentliches Parken wird nur in gebündelter Form im Bereich des zentralen Quartierplatzes zugelassen.

Um auf der zentralen Hauptachse zwischen dem nordöstlichen Anschlussbereich Gievenbecker Reihe/Arnheimweg und dem geplanten Grundschulstandort einen boulevardartigen Straßencharakter (vgl. Kap. 6.3.2 Innere Erschließung) umzusetzen, werden innerhalb der rot-kariert gekennzeichneten Bereiche keine Stellplätze zugelassen.

### **Teilbereich B (Bernings Kotten)**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 579 entfällt für den Teilbereich B die bisherige Beschränkung der Breite von Tiefgaragen. Zudem müssen Tiefgaragen nicht mehr zwangsläufig in Längsrichtung unter den Gebäuden angeordnet werden. Hiermit wird eine Flexibilisierung erreicht, die den Eigentümern einen größeren Spielraum bei der Errichtung von Tiefgaragen erlaubt.

### **Nebenanlagen**

#### **Teilbereich A (Oxford-Quartier)**

Nebenanlagen – insbesondere im Übergangsbereich privater Vorgartenflächen zu angrenzenden Verkehrs- und Erschließungsflächen – bestimmen in einem nicht unerheblichen Maße das Erscheinungsbild von Wohnquartieren. Zur Sicherung einer grundlegenden Qualität der Vorgartenbereiche sind in den Baugebieten WA<sub>1+2</sub> und MI<sub>1-3</sub> Nebenanlagen in den Vorgartenbereichen nicht zulässig. Fahrradabstellanlagen und Anlagen für Abfallbehälter sind von dieser Beschränkung ausgenommen.

Nähere Vorgaben zur Regelung der Nebenanlagen werden in den Gestaltungsleitlinien und im Rahmen der Investoren- und Qualifizierungswettbewerbe getroffen. Daher bedarf es im Bebauungsplan keiner weiteren Festsetzungen.

### **Teilbereich B (Bernings Kotten)**

In den neu festgesetzten Baugebieten im Teilbereich B waren Nebenanlagen bislang außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen grundsätzlich unzulässig. Um die Freiheit des Einzelnen zu erhöhen, wird mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 579 die Zulässigkeit von Nebenanlagen ausschließlich in den Vorgartenbereichen reglementiert. Nebenanlagen in den jeweiligen Vorgartenbereichen sind – mit Ausnahme von Fahrradabstellanlagen und Anlagen für Abfallbehälter – nicht zulässig.

## **6.2.8 Einfriedungen**

### **Teilbereich A (Oxford-Quartier)**

Um auf der zentralen Hauptachse zwischen dem nordöstlichen Anschlussbereich Gievenbecker Reihe/Arnheimweg und dem geplanten Grundschulstandort einen boulevardartigen Straßencharakter (vgl. Kap. 6.3.2 Innere Erschließung) umzusetzen, werden innerhalb der rot-kariert gekennzeichneten Bereiche keine Einfriedungen zugelassen.

In den übrigen Bereichen des künftigen Oxford-Quartiers werden Einfriedungen in blickdurchlässiger Form (z.B. Maschendrahtzaun, Stabmattenzaun) in Verbindung/Kombination mit einer Hecke aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen oder als Hecke aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen zugelassen. Die zulässige Höhe der blickdurchlässigen Einfriedung wird auf eine maximale Höhe von 1,20 m begrenzt. Hecken dürfen dieses Maß überschreiten. Hiermit wird ein verträgliches Erscheinungsbild auf das Umfeld gewährleistet, ohne die privaten Bedürfnisse und Gestaltungsfreiheiten in unverhältnismäßiger Weise zu beschränken.

Um eine grundlegende Gestaltungsqualität auch für die rückwärtigen Flächen im Gebäudenahbereich zu gewährleisten wird zusätzlich festgesetzt, dass blickdichte, bauliche Sichtschutzanlagen in Form von Mauern, Gabionen, Sichtschutzzäunen u.ä. ausschließlich zwischen Terrassenflächen mit einer Höhe von maximal 2,00 m über Oberkante Erdgeschossfertigfußboden und einer maximalen Länge von 3,00 m im direkten Anschluss an das Gebäude zulässig sind. Über die getroffenen Festsetzungen ist eine Ausgestaltung der Grundstücksfreibereiche in den grundlegenden Maßgaben des städtebaulichen Konzeptes sichergestellt, gleichzeitig bleibt ein angemessener Spielraum für ein vielfältiges Erscheinungsbild gewahrt.

### **Teilbereich B (Bernings Kotten)**

Der Bebauungsplan Nr. 441 setzte für den überplanten Teilbereich B fest, dass Einfriedungen mit Ausrichtung auf öffentliche Verkehrsflächen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Einfriedungen mit Ausrichtung auf öffentliche Grünflächen waren mit einem Abstand von 1,50 m zur Grundstücksgrenze vorzusehen. Im Hinblick auf die – gemäß der formulierten Entwicklungsziele – beabsichtigte Erhöhung des Wohnanteils im Bereich Bernings Kotten ist eine Anpassung der vorgenannten Festsetzungen erforderlich. Im Sinne einer an den Bedürfnissen der Bewohner ausgerichteten Regelung sollen Einfriedungen auch unmittelbar an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen ermöglicht werden.

Um zu verhindern, dass gestalterisch unerwünschte Einfriedungen vorgenommen werden, sind die grundsätzlich gegebenen Möglichkeiten jedoch auf ein vertretbares Maß zu beschränken. Aus diesem Grund wird für das Baugebiet MI<sub>4</sub> – analog zu den Festsetzungen für die Baugebiete im Teilbereich A „Oxford-Quartier“ – festgesetzt, dass Einfriedungen in blickdurchlässiger Form (z.B. Maschendrahtzaun, Stabmattenzaun) in Verbindung/Kombination mit einer Hecke aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen oder als Hecke aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen zulässig sind. Die zulässige Höhe der blickdurchlässigen Einfriedung ist auf eine maximale Höhe von 1,20 m begrenzt. Hecken dürfen dieses Maß überschreiten. Ebenso wird festgesetzt, dass blickdichte, bauliche Sichtschutzanlagen in Form von Mauern, Gabionen, Sichtschutzzäunen u.ä. ausschließlich zwischen Terrassenflächen mit einer Höhe von maximal 2,00 m über Oberkante Erdgeschossfertigfußboden und einer maximalen Länge von 3,00 m im direkten Anschluss an das Gebäude zulässig sind.

### **6.2.9 Werbeanlagen**

#### **Teilbereich A (Oxford-Quartier)**

In den Baugebieten WA<sub>1+2</sub> und MI<sub>1-3</sub> sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und nur bis zur Unterkante der Fenster des ersten Obergeschosses zulässig. Werbeanlagen dürfen sich auf maximal ein Drittel der jeweiligen Gebäudebreite erstrecken und eine Höhe von 0,75 m nicht überschreiten. Werbeanlagen mit wechselndem (Blinkreklame) oder mit bewegtem (laufendem) Licht sowie freistehende Werbeanlagen (Pylone, Fahnen, Schilder) sind unzulässig (§ 86 (1) Nr. 2 BauO NRW). Mit dieser Festsetzung werden Störeffekte auf das Wohnumfeld vermieden. Im Sinne des übergeordneten Entwicklungsziels – Entwicklung eines urbanen Wohnquartiers mit vielfältigen visuellen und atmosphärischen Qualitäten – wird die Anordnung von Werbeanlagen auf ein stadträumlich vertretbares Maß reduziert und ein störungsfreies und hochwertiges Erscheinungsbild der Gebäude planungsrechtlich gesichert. Dennoch gewährleistet die getroffene Regelung eine angemessene Außendarstellung möglicher Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen.

#### **Teilbereich B (Bernings Kotten)**

Im Vergleich zu den im Bebauungsplan Nr. 441 getroffenen Festsetzungen ergeben sich mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 579 für das Baugebiet MI<sub>4</sub> geringfügige Anpassungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Werbeanlagen. Um optisch störende Werbeanlagen zu verhindern, dürfen diese künftig nur parallel zur Fassade bis zur Unterkante des Fensters des 1. Obergeschosses angeordnet werden. Bisher waren in diesen Bereichen Werbeanlagen bis zur Oberkante des Fensters des 1. Obergeschosses zulässig. Die zulässige Höhe von Werbeanlagen soll im Teilbereich Bernings Kotten angesichts der Belange der hier ansässigen Gewerbebetriebe jedoch auch künftig nicht über ein festes Höhenmaß geregelt werden. Die Beschränkung der maximalen Breite von Werbeanlagen bezieht sich künftig ausschließlich auf die zugehörige Gebäudebreite (Länge von 2/3). Die zugehörige Ladenfront stellt keine Bezugsgröße mehr dar.

### **6.2.10 Abgrabungen und Aufschüttungen**

#### **Teilbereich A (Oxford-Quartier)**

Um störende Wirkungen auf den öffentlichen Raum zu verhindern, sind in den Baugebieten WA<sub>1+2</sub> und MI<sub>1-3</sub> Abgrabungen und Aufschüttungen nicht zulässig. Anlagen zur Versickerung

oder Rückhaltung des Regenwassers sind zugunsten des Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes von dieser Regelung ausgenommen.

### **Teilbereich B (Bernings Kotten)**

Der im Teilbereich B aufzuhebende Bebauungsplan Nr. 441 traf keine Festsetzungen zur Zulässigkeit von Abgrabungen und Aufschüttungen. Auch künftig besteht hier kein Regelungsanfordernis, sodass für den Teilbereich B (Bernings Kotten) keine Festsetzung erfolgt.

## **6.3 Verkehrsflächen / Erschließung**

### **6.3.1 Äußere Erschließung**

Die äußere Erschließung des motorisierten Verkehrs erfolgt über die Roxeler Straße, den Kreuzungspunkt Gievenbecker Reihe/Arnheimweg und der Straße Bernings Kotten. Entsprechend den formulierten Planungszielen soll das bestehende Straßen- und Wegenetz innerhalb der Kaserne weitgehend erhalten und als öffentliche Verkehrsflächen gewidmet werden. Hinzu kommen weitere Verkehrsflächen, die der Erschließung der Baufelder und Durchwegung des Quartiers dienen.

Ein im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 410 vorgesehener Fuß- und Radweg zwischen der Gievenbecker Reihe und der Potstiege stellt künftig eine weitere Wegeverbindung zum östlichen Teil Gievenbecks her.

Der geplante Kreuzungspunkt Roxeler Str. / Haupterschließungsstraße muss aus Gründen der Verkehrssicherheit und zur Verstetigung des Verkehrsflusses mit einer Lichtsignalanlage versehen und als Vollknoten ausgebaut werden. Im Hinblick auf die gegenüber der Hauptzufahrt gelegene Bushaltestelle wird hiermit für Fußgänger auch eine sichere Straßenquerung ermöglicht. Aufgrund des zu erwartenden Verkehrsaufkommens wird für die Einfahrt in das ehemalige Kasernengelände eine separierte Linksabbiegerspur eingerichtet. Die Ein- und Ausfahrradien müssen an dieser Stelle aufgrund der geplanten Buslinienführung angemessen dimensioniert werden.

Die Erschließung des südöstlich des Feuerwehrgerätehauses gelegenen Baugrundstückes erfolgt über die Straße Bernings Kotten. Für diesen Zweck kann ein Teilstück des Feuerwehrgeändes liegenschaftlich gesichert werden.

### **6.3.2 Innere Erschließung**

Das Rückgrat der Erschließung bildet die als Tempo-30-Zone vorgesehene, in Nord-Süd-Richtung verlaufene zentrale Hauptachse. Ausgehend vom südlichen Anbindungspunkt an der Roxeler Straße wird diese über den künftigen Boulevard geführt. Auf Höhe des geplanten ev. Kirchenzentrums schwenkt die Haupterschließung nach Osten, wo sie an den bestehenden Kreuzungspunkt Gievenbecker Reihe / Arnheimweg angebunden wird. Der mäandrierende Straßenverlauf stellt eine verträgliche Integration in den parkähnlichen Freiraum und einen weitgehenden Erhalt des historischen Natursteinpflasters sicher. Eine Nutzung der Pflasterflächen als Haupterschließungsstraße ist vor dem Hintergrund der begrenzten Tragfähigkeit des Untergrundes nicht umsetzbar. Die bestehende Straße Bernings Kotten wird als weitere übergeordnete Erschließungsstraße bis zur Hauptachse durchgebunden. Der Straßenverlauf nimmt Rücksicht auf den hier reichhaltigen Baumbestand.

Beide Haupterschließungsstraßen werden in einer Regelbreite von 10,50 m ausgebaut. Da eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h fester Bestandteil der Verkehrskonzeption ist, werden im Oxford-Quartier keine separaten Radwege angelegt. Die vorgesehene Regelung als Tempo 30-Zone ist für Wohngebiete abseits der Vorfahrtstraßen üblich und auch für das Oxford-Quartier vorgesehen. Die innerhalb des Wohnquartiers geplanten Straßen sollen weder für den überörtlichen Verkehr (Bundes-, Landes- und Kreisstraßen), noch als weitere Vorfahrtstraßen ausgewiesen werden. Mit Ausnahme der Anschlusspunkte für die äußere Erschließung sind keine mit Lichtzeichen geregelten Kreuzungen, Leitlinien oder benutzungspflichtige Radwege vorgesehen. Auch die Umsetzung der Vorfahrtsregel rechts vor links an Kreuzungen und Einmündungen wird gewährleistet. Außerdem wird gemäß der vorliegenden Verkehrsuntersuchung für das Oxford-Quartier der Durchgangsverkehr nur von geringer Bedeutung sein. Die vorgesehene Anordnung einer Tempo 30-Zone erfüllt somit die straßenverkehrsrechtlichen Voraussetzungen, insbesondere die Regelungen des § 45 Abs. 1c Straßenverkehrs-Ordnung (StVO) sowie der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Straßenverkehrs-Ordnung (VwV-StVO) zu § 45 Abs. 1 c StVO.

Die Feinerschließung orientiert sich an den ehemaligen Erschließungsflächen der Kaserne. Ein großer Teil hiervon wurde mit Natursteinpflaster befestigt. Innerhalb der westlichen Erschließungsspanne sollen – entsprechend dem Wettbewerbsentwurf – verkehrsberuhigte Bereiche eingerichtet werden. Aus diesem Grund setzt der Bebauungsplan in diesen Bereichen Mischverkehrsflächen fest. Damit die verkehrsberuhigten Bereiche ihre zugeordnete Funktion (insbesondere Zwecke für Spiel und Aufenthalt) erfüllen können, wird die Westspanne in vier Abschnitte untergliedert. Durch bauliche Maßnahmen wird eine Durchfahrbarkeit für den Pkw-Verkehr verhindert. Wendemöglichkeiten für den Kraftfahrzeugverkehr werden in Kombination mit öffentlichen Stellplätzen mittels Wendeanlagen eingerichtet. Auch die geplanten Stichstraßen im Nordwesten und Südosten sowie die Planstraße zwischen dem geplanten Kirchenzentrum und dem Bestandsgebäude B30 sollen zugunsten einer hohen Wohn- und Aufenthaltsqualität als verkehrsberuhigte Bereiche ausgewiesen werden. Auch der zentrale Quartiersplatz soll durch bauliche Maßnahmen vom Kfz-Verkehr weitgehend freigehalten werden.

Die Planung sieht ein durchgehendes Fuß- und Radwegenetz vor. Zum großen Teil verläuft dieses durch die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen (vgl. Kap. 6.6.1 Öffentliche Grünflächen). Der entlang der westlichen Kasernengrenze vorgesehene Fuß- und Radweg schafft eine Verbindung zwischen dem nördlichen Naherholungsraum „Grüner Finger/Grüner Trichter“ und der Roxeler Straße. Von dieser Nord-Süd-Verbindung zweigen mehrere Fuß- und Radwege in West-Ost-Richtung ab.

Der städtebauliche Entwurf der ArGe Oxford sah entlang der Gievenbecker Reihe vier öffentliche Platzflächen vor, von denen Wegeverbindungen in die angrenzende öffentliche Grünanlage vorgesehen waren. Insbesondere aufgrund der bestehenden Höhenunterschiede zwischen dem Kasernengelände und der öffentlichen Grünanlage wären diese teilweise nur mit erhöhtem Aufwand realisierbar. Eine funktionale Erforderlichkeit besteht nicht. Ein Platzcharakter ist angesichts ihrer geringen Ausmessungen nur für die weiterhin vorgesehene nördliche Platzfläche gegeben, sodass die drei südlichen Platzflächen nicht in den Bebauungsplan übernommen werden. Als weitere Wegeverbindung zwischen dem Oxford-Quartier und der Gievenbecker Reihe wird stattdessen ein 4 m breiter Fuß- und Radweg – in sinnvoller Fortführung einer verkehrsberuhigten Planstraße – festgesetzt. Am Kreuzungspunkt Arnheimweg / Gievenbecker Reihe, an der verbleibenden Platzfläche an der historischen Torzufahrt, am ehemaligen Exer-

zierplatz südlich der Turnhalle sowie im Anschluss an die südöstliche Stichstraße sind weitere Durchwegungen vorgesehen, sodass eine gute Anbindung an die Gievenbecker Reihe und das Stadtteilzentrum gewährleistet wird.

Insgesamt wird mit der Planung eine vom motorisierten Verkehr weitgehend abgekoppelte Vernetzung zwischen den geplanten Baufeldern sowie zu den umliegenden Freiflächen und Wohngebieten gewährleistet. Die Ausrichtung des Straßen- und Wegenetzes an der historischen Erschließungssituation trägt den denkmalpflegerischen Belangen Rechnung.

Ein Bereich des ehemaligen Exerzierplatzes wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Quartiersplatz – festgesetzt. In Übereinstimmung mit dem städtebaulichen Konzept und den formulierten Entwicklungszielen werden so die Voraussetzungen für die Schaffung eines belebten, dem Aufenthalt dienenden Quartierszentrums geschaffen. Eine städtebaulich-freiraumplanerische Platzgestaltung – z. B. mittels Sitzgelegenheiten und Wasserelementen – soll gewährleistet werden.

Zur Erschließung der einzelnen Grundstücke sind in einigen Baufeldern weitere Erschließungsflächen erforderlich. Diese sollen als private Verkehrsflächen flexibel an den Ergebnissen der Investoren- und Qualifizierungswettbewerbe ausgerichtet werden.

Zwischen dem Anschlussbereich Gievenbecker Reihe/Arnheimweg und dem geplanten Grundschulstandort soll – gemäß den Gestaltungszielen des städtebaulichen Entwurfs – eine großzügig dimensionierte Aufenthalts- und Bewegungsfläche mit Boulevardcharakter entstehen. In Verbindung des hier geplanten öffentlichen Gehweges wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass innerhalb der angrenzenden und gesondert gekennzeichneten Fläche keine Einfriedungen und Stellplätze zulässig sind (vgl. auch Kap. 6.2.7 Stellplätze, Nebenanlagen und Kap. 6.2.8 Einfriedungen). Zur Umsetzung der intendierten Gestaltidee sollen für diese Bereiche in den Investoren- und Qualifizierungswettbewerben zudem gesonderte Rahmenbedingungen vorgegeben werden.

Aufgrund des vorgefundenen schlechten baulichen Zustandes, der vorzunehmenden Kanalarbeiten und den Anforderungen an eine barrierefreie Gestaltung des Straßenraumes werden die Natursteinpflaster im Zuge der Erschließungsarbeiten vollständig aufgenommen und wieder eingebaut. Die bestehenden Natursteinpflasterflächen innerhalb der zentralen Nord-Süd-Achse sollen dagegen als Bestandteile der öffentlichen Grünanlage nicht neu eingebaut werden. Die Barrierefreiheit wird hier über die parallel verlaufene Haupteerschließung sichergestellt.

Im südwestlichen Teil des künftigen Oxford-Quartiers wird zwischen der Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigter Bereich) und der Roxeler Straße ein Ein- und Ausfahrtverbot festgesetzt. Hierdurch werden ggf. verkehrsgefährdende Ein- und Ausfahrtvorgänge von bzw. zur Roxeler Straße ausgeschlossen.

Die vorgesehene Ausführung der Straßen und Wege (z.B. innere Aufteilung, Begrünung) kann dem Verkehrstechnischen Entwurf entnommen werden.

### **6.3.3 Öffentlicher Personennahverkehr**

Zur Anbindung des künftigen Oxford-Quartiers an den öffentlichen Personennahverkehr kann die vorhandene Haltestelle Gievenbeck Kaserne genutzt werden. Hier wird mit den Stadtbuslinien 1 und 12 ein 10'-Takt angeboten. Zudem verkehren hier noch die Regionalbuslinien R63 und 564. Die Stadtbuslinie 12 soll künftig in das neue Oxford-Quartier über die Hauptachse und

die zu verlängernde Straße Bernings Kotten eingeschleift werden. Damit die zu verändernde Stadtbuslinie 12 in Fahrtrichtung Innenstadt weiterhin die Haltestelle Gartenbreite bedienen kann, wird in der Straße Bernings Kotten eine zusätzliche Fahrbahnrandhaltestelle eingerichtet. Die Anbindung des Teilbereichs Bernings Kotten erfolgt über die Dieckmannstraße und der dort vorhandenen Haltestelle Gartenbreite. Hier verkehren die Linien 11 und 12, ebenfalls im 10'-Takt.

Die zentrale Haltestelle für das neue Oxford-Quartier (Linie 12) soll unmittelbar westlich des ehemaligen Exerzierplatzes eingerichtet werden.

## **6.4 Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur**

### **6.4.1 Vorkehrungen zum Hochwasserschutz / Regelung des Wasserabflusses**

#### **Teilbereich A (Oxford-Quartier)**

Die gesamte Kasernenfläche soll – wie bereits zu Zeiten der Kasernennutzung – im Trennsystem entwässert werden. Entsprechend der Zielsetzung des Wasserhaushaltsgesetzes wird eine nachhaltige Regenwasserbewirtschaftung angestrebt. Unter anderem soll die Umsetzung des in die Gesamtplanung integrierten Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes einen verzögerten Abfluss des Regenwassers, eine hohe Verdunstungs- und Versickerungsrate und einen Beitrag zur Freiraumgestaltung gewährleisten. Abfluss, Versickerung und Verdunstung sollen sich künftig am natürlichen Wasserhaushalt orientieren. Mit der Umsetzung der Ziele kann die Gewässerbelastung im Gievenbach deutlich verringert und das Stadtklima verbessert werden. Im Fall von Extremniederschlägen soll ein geordneter Überflutungsweg sichergestellt werden.

Niederschlagsabfluss entsteht auf den bebauten Flächen der privaten und öffentlichen Grundstücke. Hier bestehen die entscheidenden Möglichkeiten, die Niederschlagsabflüsse zu vermeiden, zu vermindern und zu verzögern. Neben den rechtlichen Vorgaben legen dies auch das Verursacher- und Subsidiaritätsprinzip nahe. Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Bewirtschaftungskonzept besteht aus einer Kombination aus dezentralen und semizentralen Maßnahmen zur Verdunstung, Nutzung, Versickerung sowie einem zentralen öffentlichen System zur verzögerten Ableitung überschüssiger Regenabflüsse. Im Rahmen der Ausarbeitung der Konzeption wurden Gutachten zur Bestimmung der Untergrundverhältnisse erstellt und entsprechend berücksichtigt<sup>6,7</sup>.

Aus den vorgenannten Gründen wird festgesetzt, dass in den Baugebieten WA<sub>1+2</sub> und MI<sub>1-3</sub> das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser zur Versickerung zu bringen, zu verdunsten oder als Gebrauchswasser zu nutzen ist. Die abgeleitete Wassermenge von den Grundstücken darf maximal 3 l/sek./ha (n = 0,2) betragen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn eine vollständige Versickerung auf den Flächen nicht möglich bzw. eine gedroselte Ableitung in andere Flächen gesichert ist. Die Ableitungsbegrenzung wird zusätzlich in den Grundstückskaufverträgen und im Grundbuch festgeschrieben. Zusätzlich wird festgesetzt, dass offene, ebenerdige Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Porenpflaster, offenfugige Plasterungen, Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä.) anzulegen sind.

In den Baugebieten WA<sub>1+2</sub> und MI<sub>1+3</sub> muss die Oberkante Rohfußboden der zu errichtenden Gebäude im Erdgeschoss mindestens 0,30 m über der Oberkante der jeweils der Erschließung

---

<sup>6</sup> Bodenuntersuchungen auf dem Gelände der Oxford-Kaserne in Münster. Bericht Nr. 6280-1 (Hinz Ingenieure GmbH, Münster, 29.01.2016)

<sup>7</sup> Bebauung auf dem Gelände der ehem. Oxford-Kaserne an der Roxeler Straße 340 in 48161 Münster. Ergänzende Untersuchungen. Bericht Nr. 6280-2 (Hinz Ingenieure GmbH, Münster, 15.07.2016)

des Gebäudes dienenden Verkehrsfläche liegen. Diese Festsetzung dient dazu, die Erdgeschosses der Gebäude vor Überflutungen bei Starkniederschlag zu schützen. Um einen niveaufreien Übergang zu den geplanten aktiven Erdgeschosszonen am zentralen Quartiersplatz zu gewährleisten, gilt diese Vorgabe nicht für die Baugebiete MI<sub>2a+b</sub>. Ein dem Stand der Technik entsprechender Überflutungsschutz ist hier auf andere Weise im Rahmen der Genehmigungsverfahren sicherzustellen.

Alle entwässerungstechnischen Nachweise zur Haus- und Grundstücksentwässerung müssen mit dem Bauantrag eingereicht werden. Tiefgaragen dürfen die Grundwasserströme nicht erheblich beeinträchtigen. Die Zufahrten zu den Tiefgaragen sollen so angelegt werden, dass ein Wasserübertritt bei Starkregenereignissen ausgeschlossen werden kann.

Das von den privaten Grundstücksflächen und öffentlichen Verkehrsflächen abgeleitete Niederschlagswasser soll in die öffentlichen Entwässerungsanlagen eingeleitet werden. Ein Regelungserfordernis im Bebauungsplan besteht hier nicht, sodass die geplanten Gräben und Mulden innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen im Bebauungsplan lediglich gekennzeichnet werden.

Im südöstlichen Bereich des Plangeltungsbereiches wird eine Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt. Im westlichen Teilbereich dieser Fläche werden somit die Voraussetzungen zur Errichtung wasserwirtschaftlicher Anlagen geschaffen. Neben einem Regenrückhaltebecken zur Rückhaltung abfließender Regenabflüsse aus dem Oxford-Quartier ist hier die Errichtung einer Retentionsbodenfilteranlage (RBF) zur Reinigung verschmutzter Regenwasserabflüsse vorgesehen. Das Regenrückhaltebecken und die übrigen Maßnahmen im Plangeltungsbereich stellen sicher, dass die Einleitungsmenge in den Gievenbach auf eine natürliche Abflussspende gedrosselt wird. Im östlichen Teilbereich erfolgt eine Renaturierung bzw. Laufveränderung des Gievenbachs und die Bildung einer Sekundäraue. Die Renaturierung des Gievenbachs ist zur Zielerreichung der EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) erforderlich und wird die Gewässerstrukturgüte deutlich erhöhen.

## **6.4.2 Ver- und Entsorgungseinrichtungen**

### **Teilbereich A (Oxford-Quartier)**

Die Standorte für Ortsnetzstationen (Trafostationen) sind im Bebauungsplan mit dem Planzeichen Elektrizität verortet. Darin inbegriffen sind zwei Standorte, an denen die Bereitstellung von Schnellladesäulen für Elektroautos vorgesehen ist. Die parzellenscharfe Festlegung der Standorte erfolgt in Abstimmung mit dem Versorgungsträger münsterNETZ im Rahmen der Ausbauplanung. Das Oxford-Quartier ist an das städtische Fernwärmenetz angeschlossen. Eine neue Fernwärmeübergabestation ist innerhalb des Bestandsgebäudes 30C (Verwaltungs- und Unterkunftsgebäude) in unmittelbarer Nachbarschaft zur geplanten Grundschule vorgesehen. Nördlich der bestehenden Turnhalle wird ein Leitungsrecht für die Erschließungsträger (L-E) festgesetzt, um die hier verlaufene Fernwärmeleitung sowie eine geplante Stromleitungstrasse auf künftig privatem Grund zu sichern.

Der Bebauungsplan ermöglicht die Umsetzung von alternativen Energiekonzepten, da Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (z. B. Nutzung der Dachflächen für Photovoltaikanlagen oder Solarkollektoren sowie Geothermiesysteme) zugelassen werden. Auch Anlagen zur Wärmerückgewinnung oder Speichersysteme wie Strom-, Wärme-, Erd-, oder Eisspeicher werden

ermöglicht. Zugunsten der angestrebten Flexibilität in den nachfolgenden Investoren- und Qualifizierungswettbewerben sollen auf Ebene des Bebauungsplans jedoch keine gesonderten Vorgaben im Sinne eines gesamtheitlichen Energiekonzeptes getroffen werden.

### **Teilbereich B (Bernings Kotten)**

Im Zuge der Überplanung wird eine Versorgungsfläche (Elektrizität) am Standort der vorhandenen Ortnetzstation festgesetzt. Die zuvor mit einem Leitungsrecht belegten Flächen werden mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 579 anhand aktueller Leitungspläne im Bereich Bernings Kotten dem tatsächlichen Trassenverlauf berichtigt.

### **6.5 Gemeinbedarf / soziale Infrastruktur**

Innerhalb des Teilbereichs A „Oxford-Quartier“ werden im Bebauungsplan mehrere Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt. Nördlich des zentralen Quartierplatzes ist die Errichtung einer 2-zügigen Grundschule vorgesehen. Der Schulplatzbedarf ergibt sich aus den prognostizierten Einwohnerzahlen und den zu erwartenden hohen Anteil von Familien mit Kindern im Plangebiet. Die angrenzende Sporthalle soll auch künftig für Sportnutzungen – insbesondere für den Schulsport – zur Verfügung stehen und wird ebenfalls als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Das für den Schulsport erforderliche Mehrzweckspielfeld soll südlich des geplanten Schulgebäudes angeordnet werden. Durch die Festsetzung einer Grundschule im Zentrum des Quartiers werden kurze Wege innerhalb des künftigen Wohnquartiers gefördert. Die räumliche Nähe zur Sporthalle, die mit der Schulnutzung verbundene stärkere Belebung des zentralen Quartierplatzes sowie die Zielrichtung eines durchmischten Wohnquartiers sprechen dafür, die Grundschule innerhalb dieser zentralen Lage vorzusehen.

Neben der Unterbringung von Teilen der Grundschule soll das ehemalige Unteroffiziersheim (Uhrenturmgebäude) auch Raumangebote für die Bewohnerschaft – zum Beispiel für ortsansässige Vereine und Gruppen – bereitstellen. Die Gemeinbedarfsfläche erhält die Zweckbestimmung „Sozialen bzw. kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“.

Durch die Planung entsteht ein maßnahmebedingter Bedarf von insgesamt 14 Kita-Gruppen. Zwei Kita-Gruppen sollen auf einem nahegelegenen Grundstück am Borghorstweg realisiert werden. 12 Gruppen sind innerhalb des Plangebietes auf der Oxford-Kaserne vorzusehen. Planungsrechtlich abgesichert wird hierbei ein Standort auf der im Nordwesten geplanten Gemeinbedarfsfläche. Im südwestlichen Kasernenteil wird bereits eine Kita-Einrichtung vorgehalten. Auch hier erfolgt eine Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche. Der übrige Bedarf an Kita-Einrichtungen kann innerhalb der festgesetzten Baugebiete nachgewiesen werden. Eine Verortung bzw. zusätzliche Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen soll in Sinne eines flexibel an den tatsächlichen Bedarf anpassbaren Gesamtkonzeptes und zugunsten kombinierter Nutzungskonzepte – z. B. Nutzung des Erdgeschosses als Kita, Nutzung der darüber liegenden Geschosse zu Wohnzwecken – unterbleiben.

Innerhalb der nordöstlichen Gemeinbedarfsfläche ist der Neubau eines evangelischen Kirchenzentrums durch die Lukas-Kirchengemeinde Münster geplant. Unter anderem zur Sicherung einer hohen und dem städtebaulichen Konzept entsprechenden Gestaltqualität wurde ein Realisierungswettbewerb durchgeführt.

## **6.6 Grünflächen / Begrünung**

### **6.6.1 Öffentliche Grünflächen**

Die trichterförmige Aufweitung der Grün- und Freiflächen in Richtung des sogenannten „Grünen Fingers“ ist eine Grundidee des Wettbewerbsentwurfs und wird daher als eigenständiges Planungsziel formuliert. Um die Figur des „Grünen Trichters“ und den parkähnlichen Charakter des Nord-Süd-Boulevards zu sichern, werden im nördlichen Teil des Geltungsbereichs und beidseits der künftigen Hupterschließungsachse öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die hier getroffenen Festsetzungen tragen nicht zuletzt zur Bewahrung des historischen Raumgefüges der ehemaligen Kasernenanlage bei. Darüber hinaus werden wohnortnahe Freizeit- und Erholungsräume geschaffen.

Die entlang der westlichen Kasernengrenze verlaufenden öffentlichen Grünflächen stellen eine durchgängige Grünverbindung sicher und tragen insofern der Umsetzung der Freiflächenkonzeption Rechnung. Zugleich sichern die hier getroffenen Festsetzungen eine durchgehende Vernetzung für den Fuß- und Radwegeverkehr zwischen dem „Grünen Finger“ und der Roxeler Straße. Die innerhalb der öffentlichen Grünflächen geplanten und in der Planzeichnung als Hinweis dargestellten Fuß- und Radwege werden im Regelfall nicht beleuchtet. Weitere öffentliche Grünflächen mit Erschließungsfunktion werden gemäß dem städtebaulichen Entwurf in Ost-West-Richtung angelegt und im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt (vgl. Kap. 6.3.2 Innere Erschließung). Neben der Gewährleistung eines vom Kfz-Verkehr weitgehend autarken Fuß- und Radwegenetzes werden auf diese Weise die erforderlichen Flächen für Entwässerungsgräben gesichert. Die bestehende Grünanlage entlang der Gievenbecker Reihe bleibt erhalten.

Es ist vorgesehen, für den vereinsungebundenen Freizeit- und Breitensport im Bereich des „Grünen Trichters“ verschiedene Sportmöglichkeiten zu schaffen. So stellt sich die Verwaltung vor, folgende Einrichtungen für sportliche Aktivitäten für Spiel, Sport und Bewegung zu bauen: Parcoursport, Parksport, Boulesport, generationsübergreifende Fitnessgeräte, zwei Kleinspielfelder (in Kunststoff zur ganzjährigen Nutzung), ein Fußballkleinspielfeld mit Hybridrasen, größere Rasen- und Wiesenflächen für bewegungsaktive Spiele. In Teilbereichen erhalten die Spielfelder Ballfangzäune. Durch Veränderungen des Freizeitverhaltens können diese Nutzungen zukünftig auch verändert / ergänzt werden.

Für die Grünflächenunterhaltung wird ein Funktionsgebäude im Übergangsbereich zur „Gievenbecker Reihe“ errichtet. Das Gebäude wird sich funktionell wie gestalterisch der Hauptnutzung der Gesamtanlage unterordnen. Der alte Standort im Kreuzungsbereich Roxeler Straße / Gievenbecker Reihe soll aufgegeben werden. Das hier aufstehende Bestandsgebäude wird aufgrund des schlechten Erhaltungszustandes und zugunsten einer durchgehenden öffentlichen Grünfläche entlang der östlichen Kasernenmauer mittelfristig abgerissen.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 579 (öffentliche Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Parkanlage, Spielplatz und Sportplatz) ermöglichen die vorgenannten Nutzungen, sodass ein weitergehendes Regelungserfordernis auf Ebene des Bebauungsplans nicht besteht.

Angesichts der geplanten Entwicklung des neuen Stadtquartiers mit voraussichtlich rund 1.200 Wohneinheiten und dem damit verbundenen Zuwachs an Familien mit Kindern, werden im Bebauungsplan drei öffentliche Spielplätze festgesetzt, hiervon zwei für den erforderlichen Spielflächenbedarf für Kleinkinder und schulpflichtige Kinder (B/C-Bereich). Der Spielplatz im Bereich des zentralen Platzbereiches soll eine urbane Prägung aufweisen und in Verbindung mit dem Element Wasser ein belebendes Element der urbanen Platzgestaltung bilden.

Straßen- bzw. Platzbäume sind ein wichtiges räumliches Gestaltungsmittel mit gliedernden und ökologischen Funktionen. Deshalb ist in vielen Bereichen eine Begrünung der Straßenräume vorgesehen. Die geplante Straßenraumbegrünung kann dem Verkehrstechnischen Entwurf entnommen werden.

## **6.6.2 Begrünung auf den privaten Grundstücksflächen**

### **Teilbereich A (Oxford-Quartier)**

In den Baugebieten WA<sub>1+2</sub> und MI<sub>1-3</sub> sind die Flachdächer zu mindestens 75 % und mit mindestens 10 cm Bodensubstrat zu bedecken und zu begrünen. Die Festsetzung dient insbesondere der Umsetzung des Regenwasserbewirtschaftungskonzepts (vgl. Kap. 6.4.1 Vorkehrungen zum Hochwasserschutz / Regelung des Wasserabflusses). Durch Verdunstung und verzögerte Ableitung kann die anfallende Niederschlagsmenge deutlich reduziert werden. Darüber hinaus können Dachbegrünungen Staub und Schadstoffe aus der Luft filtern. Dem Effekt der lokalklimatischen Aufheizung versiegelter Flächen in den Sommermonaten wird entgegengewirkt. Durch geringe Aufbauhöhen moderner Dachbegrünungen können die statischen Anforderungen an die Dachtragwerke wirtschaftlich vertretbar dargestellt werden.

Um Störwirkungen von Anlagen für Abfallbehälter auf den öffentlichen Raum zu vermeiden, sind diese in den Vorgartenbereichen dauerhaft zu begrünen.

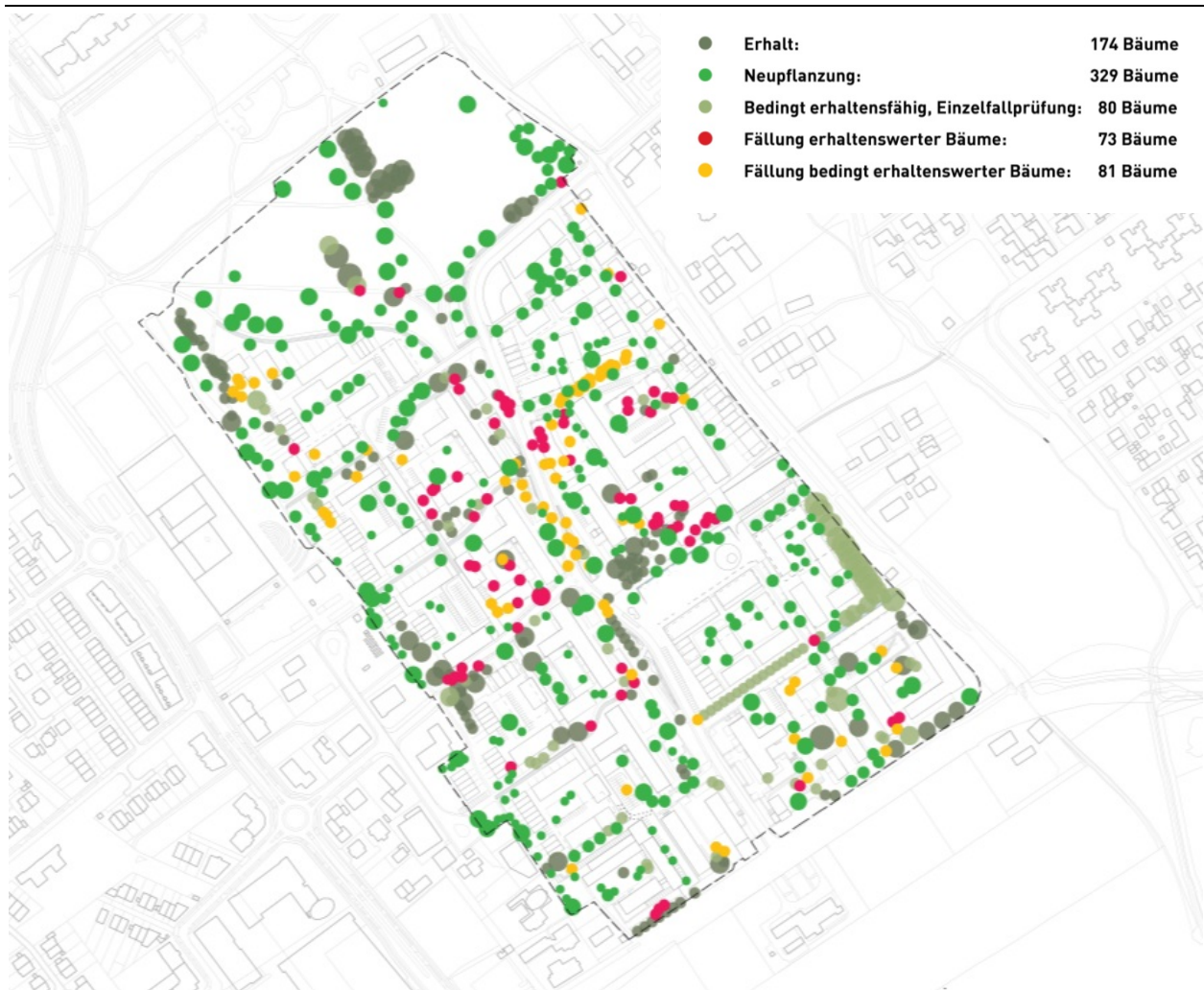
## **6.6.3 Anpflanz- und Erhaltungsgebote**

### **Teilbereich A (Oxford-Quartier)**

Der Baumbestand auf dem Kasernengelände wurde im Rahmen einer Begehung am 13. März 2014 kartiert. Der größte Teil des ca. 400 Bäume umfassenden Baumbestandes dürfte auf die Anfänge der Kaserne in den 1930er Jahren zurückzuführen sein.

Entsprechend dem formulierten Planungsziel wird ein großzügiger Erhalt des prägenden Baumbestands angestrebt; die zugrundeliegende Freiflächenkonzeption sieht die Entwicklung eines durchgrüntes Gesamtquartiers vor. In der vorgenommenen Baumbilanzierung der ArGe Oxford (vgl. Abb. 3) schlägt sich dieser freiraumplanerischer Anspruch nieder, wenngleich diese angesichts des noch frühen Planungsstadiums keine verbindlichen Aussagen treffen kann.

Der Erhalt von Bäumen oder Baumgruppen ist jeweils im Einzelfall, auch in Abstimmung mit dem Denkmalschutz, zu betrachten und insbesondere von der konkreten Verortung und Gestaltung der Verkehrsflächen, den räumlichen Anforderungen des Regenwasserentwicklungskonzeptes und den Raumansprüchen von Gebäuden, Zuwegungen, Stellplatzflächen und Tiefgaragen abhängig. Neuanpflanzungen, u.a. im Straßenraum, sind vorgesehen. Zum Erhalt von Bäumen können im Zuge der Baugenehmigung Auflagen zum Baumschutz vorgesehen werden.



**Abbildung 3: Baumbilanzierung / Vegetationskonzept der ArGe Oxford**

Der aus ökologischer Sicht erhaltenswerte Gehölzbestand wird im Bebauungsplan als „zu erhalten“ festgesetzt, sofern eine Erhaltung in Verbindung mit den vorgenannten räumlichen Ansprüchen als gesichert angesehen werden kann. Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen können keine Erhaltungsfestsetzungen getroffen werden. Da diese jedoch nicht vollständig bebaut bzw. versiegelt werden, ist zu erwarten, dass auch hier erhaltenswerter Gehölzbestand in die künftige Gebietskulisse integriert werden kann.

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume dürfen nicht beschädigt, beeinträchtigt oder beseitigt werden. Ausfälle sind durch Neuanpflanzungen mit heimischen standortgerechten Laubbäumen (z. B. Eiche, Hainbuche, Ahorn) zu ersetzen.

### **Teilbereich B (Bernings Kotten)**

Mit der Überplanung der bisherigen Gewerbegebiete (GE 1+2 alt) entfällt die Vorgabe, entlang der Grenze unterschiedlicher Nutzungen heimische Flurgehölze zu pflanzen. Außerdem ist hier das Anpflanzen von hochstämmigen Stieleichen nicht mehr erforderlich.

### **6.6.4 Ausgleichsflächen**

#### **Teilbereich A (Oxford-Quartier)**

Bei Realisierung der Planung wird für den Bereich der Oxford-Kaserne von einer Verringerung des Versiegelungsgrades gegenüber der Bestandssituation ausgegangen. Eine gegenüberstel-

lende Bilanzierung der im Bestand vorhandenen Biotopstrukturen und der Planung ergab insbesondere durch die Verminderung der Versiegelung und den weitgehenden Erhalt vorhandener Grünstrukturen keinen zusätzlichen Ausgleichsbedarf. Es werden daher keine Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB ausgelöst.

### **Teilbereich B (Bernings Kotten)**

Für die überplanten Teilbereiche des Bebauungsplans Nr. 441 wurden im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 441 Ausgleichsmaßnahmen abschließend geregelt. Mit der Überplanung verringert sich im zuvor als Gewerbegebiet (GE 1+2 alt) festgesetzten Bereich des Baugebiets MI<sub>4</sub> die Grundflächenzahl von 0,8 auf 0,6. Der Umfang der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen verändert sich nicht. Demzufolge besteht auch für den Teilbereich B keine Ausgleichsverpflichtung.

## **6.7 Artenschutz**

Für den Bebauungsplan wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP)<sup>8</sup> durchgeführt. Dieser liegt ein faunistisches Fachgutachten<sup>9</sup> und eine Potenzialanalyse hinsichtlich derzeitiger bzw. künftiger Fledermausquartiere<sup>10</sup> zugrunde. Im Plangebiet befinden sich geschützte Vogel- und Fledermausarten. Es sind Bauzeitenregelungen bei der Fällung und Rodung von Gehölzen und bei Abbruchmaßnahmen zu berücksichtigen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) und eine ökologische Baubegleitung durchzuführen. Vorhandene Quartiere von Fledermäusen sind vorrangig zu erhalten oder, sofern nicht zu erhalten, nach Maßgabe der ASP innerhalb der Kaserne neu anzulegen. Der vorhandene Altbaumbestand ist im größtmöglichen Umfang zu erhalten.

CEF-Maßnahmen betreffen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen nicht die Regelungen zur Vermeidung und des Ausgleichs nach § 1a abs. 3 BauGB und begründen somit kein bauleitplanerisch festzusetzendes Ausgleichserfordernis. Da keine unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Vollzugshindernisse zur Umsetzung des Bebauungsplans vorliegen, wird im Bebauungsplan auf entsprechende artenschutzrechtliche Festsetzungen verzichtet. Die Durchführung der artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen muss nachgelagert – insbesondere in den nachfolgenden Genehmigungsverfahren – sichergestellt werden (vgl. hierzu Kap. 8.4.2.2 Artenschutzprüfung).

## **6.8 Immissionsschutz**

### **6.8.1 Lärmimmissionen**

Zur Abschätzung der verkehrlichen und gewerblichen Lärmbelastungen wurde ein schalltechnisches Gutachten<sup>11</sup> erstellt. Bei der Ermittlung der Verkehrslärmimmissionen wurde eine vom Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung erstellte Verkehrsuntersuchung<sup>12</sup> zugrunde gelegt. Die bisher im Bebauungsplan Nr. 441 getroffenen Festsetzungen zum Immissionsschutz werden nicht übernommen, da für den neu aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 579 allein das neu erstellte schalltechnische Gutachten maßgebend ist.

---

<sup>8</sup> Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) - Zukünftige Entwicklung der Oxfordkaserne in Münster (Ökoplanung Münster, 21.02.2017)

<sup>9</sup> Faunistischer Fachbeitrag - Zukünftige Entwicklung der Oxfordkaserne in Münster (Ökoplanung Münster, 21.02.2017)

<sup>10</sup> Potenzialanalyse Fledermausquartiere in Gebäuden - Zukünftige Entwicklung der Oxfordkaserne in Münster (Ökoplanung Münster, 23.02.2017)

<sup>11</sup> Schalltechnische Untersuchung gemäß DIN 18005/07.02 Schallschutz im Städtebau – Bebauungsplan Nr. 579 Gievenbeck – Oxford-Quartier – Erläuterungsbericht (Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge, Senden, März 2017)

<sup>12</sup> Verkehrsuntersuchung Konversion Oxford-Kaserne (Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung der Stadt Münster, März 2017)

### **Verkehrsimmissionsprognose für das Plangebiet**

Bei der Ermittlung der Verkehrslärmimmissionen wurde innerhalb des Oxford-Quartiers eine maximal zulässige Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h unterstellt. Die Annahme dieses emissionsmindernden Umstandes ist in Anbetracht der Verkehrskonzeption und aufgrund der Erfüllung der zugrundeliegenden ordnungsrechtlichen Anforderungen gerechtfertigt (vgl. Kap. 6.3.2 Innere Erschließung).

Das schalltechnische Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Im Nahbereich der Roxeler Straße werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 an den Baugrenzen in weiten Teilen um deutlich mehr als 5 dB(A) tags/nachts überschritten. An der zur Roxeler Straße zugewandten giebelständigen Fassade des Bestandsgebäudes 7 (ehem. Kommandantur) wird eine Überschreitung der Orientierungswerte von 15 dB(A) tags/nachts erwartet. Für die sonstigen zur Roxeler Straße hin orientierten Wohngebäude liegt die prognostizierte Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 an den zur Roxeler Straße orientierten Fassaden etwa zwischen 7 und 11 dB(A), tags wie nachts. Betroffen sind insbesondere die Obergeschosse, während die Erdgeschosse durch die abschirmende Mauer der Kaserne geringer belastet sind.
- Im Bereich des Kreuzungspunktes Roxeler Straße / Dieckmannstraße wurde an einem Baufenster eine maximale Überschreitung von 6 dB(A) festgestellt. Außerhalb des Einwirkungsbereiches der Roxeler Straße treten keine Überschreitungen von mehr als 5 dB(A) auf.
- Im überwiegenden Teil des Plangebietes wurde die Einhaltung der Orientierungswerte sowohl zur Tagzeit als auch zur Nachtzeit nachgewiesen.

Damit tritt eine erhöhte Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 von größer als 5 dB(A) durch Verkehrslärm vor allem im Nahbereich der Roxeler Straße, insbesondere an den straßenzugewandten, giebelständigen Fassaden der Bestandsgebäude, auf. Ergänzend zum schalltechnischen Gutachten wurde daher untersucht, in welchem Umfang aktiver Lärmschutz zu Pegelminderungen im Nahbereich der Roxeler Straße beitragen könnte<sup>13</sup>. Hierbei wurde darauf abgestellt, dass die bestehende Kasernenmauer entlang der Roxeler Straße durch eine Wandkonstruktion aus Glaselementen erhöht wird. Im Ergebnis zeigt sich, dass die vorhandene Mauer westlich der zukünftigen Einfahrt in das Oxford-Quartier um 2 m und östlich um 3 m erhöht werden müsste, um auch im obersten Geschoss den Orientierungswert für Mischgebiete (MI) mit 60 dB(A) tags bzw. 50 dB(A) nachts einhalten zu können. Soweit die Einhaltung der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete (WA) mit 55 dB(A) tags bzw. 45 dB(A) nachts angestrebt würde, ergibt sich westlich eine erforderliche Gesamthöhe von 7 m und östlich von 8 m. Damit wäre die vorhandene Mauer im Westen um bis zu 5 m und im Osten um bis zu 6 m zu erhöhen. Aufgrund der Lücken durch den Zugang im Bereich der bestehenden DRK-Kita im südwestlichen Kasernenteil sowie der Hauptzufahrtstraße in das Plangebiet wäre allerdings auch dann eine vollständige Einhaltung der Orientierungswerte an allen Baufenstern bzw. in allen Baufeldern nicht möglich.

Zusätzlich wurden die Lärmauswirkungen bei geringeren Lärmschutzniveaus (Erhöhung der bestehenden Mauer um 1 m und 2 m) betrachtet. Bei einer Erhöhung der Kasernenmauer um

---

<sup>13</sup> Ergänzende Stellungnahme zur Schalltechnischen Untersuchung (Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge, Senden, 29.06 2018)

2 m würden an den Baugrenzen bzw. schallzugewandten Gebäudeseiten zum Teil deutliche Pegelminderungen um bis zu 6,5 dB(A) erreicht werden. Auch für die Freiflächen (Aufenthaltsbereiche) wären deutliche Verbesserungen nachweisbar.

Hinsichtlich der möglichen aktiven Schallschutzmaßnahmen ist zwischen dem angestrebten Schutzniveau sowie städtebaulicher und wirtschaftlicher Gesichtspunkte abzuwägen. Aktiver Lärmschutz ist zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse bei entsprechender Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen nicht zwingend erforderlich. Die Errichtung einer Lärmschutzwand, die die Kasernenmauer um 2 m erhöhen würde, hätte für die Freiflächen (Aufenthaltsbereiche) deutliche Lärminderungen zur Folge. Aufgrund der günstigen Gebäudeanordnung der Bestandsgebäude können die künftigen Außenwohnbereiche jedoch auch auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten eingerichtet werden. So ist der südöstliche Freibereich am L-förmigen Bestandsgebäude 1 (ehemaliges Büro- und Unterkunftsgebäude) aufgrund der relativ hohen Lärmbelastung nicht als Außenwohnbereich geeignet, wohl aber der Bereich innerhalb des innenliegenden, straßenabgewandten Hofes. Die Lärmbelastung liegt hier tags zum Teil deutlich unter 55 dB(A). Ebenso verhält es sich mit dem bestehenden Gebäude innerhalb der südwestlichen Gemeinbedarfsfläche. Es ist zu berücksichtigen, dass die Lärmbelastungen nach Nordwesten, ausgehend von der Roxeler Straße, deutlich abnehmen. So werden im Bereich des Bestandsgebäudes 7 (ehem. Kommandantur), an dessen straßenzugewandter Giebelseite mit 15 dB(A) die höchste Überschreitung der Orientierungswerte festgestellt wurde (s.o.), schon bei einem Abstand von ca. 10 bzw. ca. 25-40 m zur Kasernenmauer die Orientierungswerte für MI- bzw. WA-Gebiete eingehalten.

Zu berücksichtigen ist auch, dass durch die bestehende Kaserneneinfriedung bereits eine wirkungsvolle Lärminderung erzielt wird. In der Gesamtabwägung sind zudem die städtebaulichen und wirtschaftlichen Auswirkungen der dargelegten aktiven Lärmschutzmaßnahme zu betrachten. Auch bei transparenter Ausführung der ergänzenden Wandelemente würde die städtebauliche Störwirkung erheblich sein. Die Hauptschauseite des künftigen Oxford-Quartiers wäre – auch angesichts dann vrsl. erforderlicher Baumfällungen – deutlich beeinträchtigt. Außerdem lassen sich erhöhte Lärmeinwirkungen in den Außenwohnbereichen auch ohne aktiven Lärmschutz vermeiden. Den erzielbaren Pegelminderungen wird wegen der mit ihnen verbundenen negativen städtebaulichen und denkmalpflegerischen Auswirkungen ein geringeres Gewicht beigemessen. Insofern muss im Rahmen der Abwägung der Alternative, durch passive Schallschutzmaßnahmen einen hinreichenden Immissionsschutz sicherzustellen, der Vorzug gegeben werden.

An den Wohngebäuden werden passive Schallschutzmaßnahmen über die Festsetzung von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 im Bebauungsplan verbindlich festgelegt. Im Einzelnen wird festgesetzt, dass innerhalb der im Bebauungsplan durch Abgrenzung festgesetzten Lärmpegelbereiche (LPB) bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen (Aufenthaltsräume im Sinne von § 48 BauO NRW) die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109/11.89 – Schallschutz im Hochbau – Tabelle 8 erfüllt werden müssen. Außerdem sind für alle überwiegend zum Schlafen genutzten Räume bei Gebäudefronten mit Überschreitung der Orientierungspegel (Außenbelastungen) für den Beurteilungszeitraum Nacht schallgedämmte Lüftungen erforderlich, da bauliche Maßnahmen an Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm nur voll wirksam sind, wenn die Fenster und Türen bei Lärmeinwirkung geschlossen blei-

ben. Bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) ist selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich. Daher ist bei Überschreitung des Orientierungswertes in der Nacht die Anordnung von Schalldämmlüftern in Schlafräumen mit Fenstern an den Gebäudeseiten mit Lärmbelastungen von mehr als 45 dB(A) vorzusehen. Auf ausreichenden Luftwechsel ist aus Gründen der Hygiene, der Begrenzung der Luftfeuchte sowie gegebenenfalls der Zuführung von Verbrennungsluft zu achten. Die schallgedämmte Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in einem Aufenthaltsraum an Außenwänden vorgesehen sind, die keine Überschreitung der Orientierungswerte aufweisen. Von den getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz können daher im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Abweichungen zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

Die Festsetzungen (Einhaltung der Lärmpegelbereiche III-V, Einbau von schallgedämmten Lüftungen an den Gebäudeseiten mit Lärmbelastungen von mehr als 45 dB(A)) sichern für die betroffenen Gebäude verträgliche Innenraumpegel.

### **Anspruchsvoraussetzungen nach der 16. BImSchV / Vorhabenbezogener Verkehr**

Der geplante Ausbau des künftigen Knotenpunktes Roxeler Straße / Haupterschließungsachse stellt einen erheblichen baulichen Eingriff im Sinne der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) dar. An der Fassade des ehem. Offizierskasinos wurde eine wesentliche Änderung des Beurteilungspegels um mind. 2,1 dB(A) nachgewiesen. Die Immissionsgrenzwerte von 64 dB(A) tags bzw. 54 dB(A) nachts werden jedoch nicht überschritten. Auch für die geplante Haupterschließungsstraße durch das Plangebiet als künftig wichtiger Verkehrsweg wird eine Überschreitung ausgeschlossen, sodass mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 579 keine Anspruchsvoraussetzungen auf Durchführung von Lärmschutzmaßnahmen dem Grunde nach abgeleitet werden können.

In der schalltechnischen Untersuchung werden auch die Auswirkungen des vorhabenbezogenen Neuverkehrs auf die außerhalb des Plangeltungsbereichs gelegene Bestandsbebauung betrachtet. Die höchste Zunahme der verkehrsbedingten Lärmimmissionen ist in der „Gievenbecker Reihe“ mit 6 dB(A) zu verzeichnen. Aufgrund der geringen Vorbelastung ist die Zunahme als unkritisch zu werten. Generell wird in allen Straßenabschnitten, die Pegelzunahmen von deutlich über 1 dB(A) aufweisen, die Einhaltung der orientierend herangezogenen Grenzwerte der 16. BImSchV gewährleistet.

Im Bereich des Knotenpunktes Roxeler Straße / Gievenbecker Reihe wurde im Prognosefall für die Nordwestfassade des Wohngebäudes Roxeler Straße 329 ein Beurteilungspegel von bis zu 71 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts ermittelt. In der verkehrstechnischen Untersuchung<sup>14</sup> wird ausgeführt, dass die Zumutbarkeitsschwelle aufgrund der Einstufung des Einwirkungsbereichs als Mischgebiet erst mit 72 dB(A) erreicht sei. Nach ständiger Rechtsprechung ist die Schwelle zur Gesundheitsgefahr jedoch stets mit 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts anzusetzen. Eine baugebietsabhängige Staffelung der Zumutbarkeitsschwelle muss unterbleiben. Es ist somit festzustellen, dass die Schwelle zur Gesundheitsgefahr an der Nordwestfassade des Wohnhauses Roxeler Straße 329 tagsüber mit 71 dB(A) überschritten und nachts mit 60 dB(A) erreicht wird. Am Wohnhaus Roxeler Straße 329a wird die Schwelle zur Gesundheitsgefahr tags mit 70 dB(A) erreicht.

Allerdings besteht in den betroffenen Wohnhäusern die Möglichkeit einer angemessenen Nutzung der vorhandenen Wohnungen auf den straßenabgewandten Südostseiten. Hier wurden in

---

<sup>14</sup> Schalltechnische Untersuchung gemäß DIN 18005/07.02 Schallschutz im Städtebau – Bebauungsplan Nr. 579 Gievenbeck – Oxford-Quartier – Erläuterungsbericht (Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge, Senden, März 2017)

der ergänzenden Lärmanalyse<sup>15</sup> für das Wohngebäude Roxeler Straße 329 Beurteilungspegel von maximal 58 dB(A) tags bzw. 48 dB(A) nachts und am Wohngebäude Roxeler Straße 329a von maximal 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts ermittelt. In den darunterliegenden Geschossen fallen die Beurteilungswerte noch deutlich geringer aus. Die Wohnungen können somit im Lärmschatten mit geöffneten Fenstern genutzt werden, sodass insgesamt gesunde Wohnverhältnisse gewahrt sind. Angesichts der bereits bestehenden Vorbelastungssituation ist auch davon auszugehen, dass sich die Bewohner entsprechend eingerichtet haben. In der Gesamtabwägung ist zudem zu berücksichtigen, dass die durch die Planung verursachten Pegelerhöhungen weniger als 1 dB(A) betragen und somit als vom menschlichen Gehör nicht wahrnehmbar zu bewerten sind. Lediglich an der Nordwestseite der Roxeler Straße 329 liegt die Erhöhung im 1. Obergeschoss bei 1,1 dB(A). Angesichts der wesentlichen Verursachung der Lärmimmissionen durch die im Bestand bereits sehr hohe Verkehrsbelastung, die der Verkehrsbedeutung der Roxeler Straße geschuldet ist, wird die mit der Planung verbundene Mehrbelastung insgesamt noch als hinnehmbar bewertet.

### **Gewerbelärm**

Im Rahmen des Gutachtens wurde die Verträglichkeit der heranrückenden Wohnbebauung mit den bestehenden Betrieben im Bereich Bernings Kotten (Teilbereich B) unter Berücksichtigung des Genehmigungszustandes der Anlagen nach TA Lärm geprüft. Die ermittelte maximale Lärmbelastung (tags) beträgt entlang des östlich vom AWM Recyclinghof gelegenen Baufensters des Baugebietes MI<sub>3</sub> maximal 59 dB(A). Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Mischgebiete (60 dB(A) tags) wird somit im Beurteilungszeitraum Tag im gesamten Plangebiet eingehalten. Auch in den Nachtstunden sind keine Überschreitungen des in diesem Zeitraum geltenden Richtwertes (45 dB(A) nachts) feststellbar. Außerdem belegt das Gutachten, dass auch an den Baugrenzen innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) keine Überschreitungen der hier geltenden Richtwerte nach TA Lärm (55 dB(A) tags, 40 dB(A) nachts) auftreten.

Mit der Umwandlung des östlichen Gewerbestreifens im Bereich Bernings Kotten von Gewerbegebieten (GE 1+2 alt) als Teil eines neu festgesetzten Mischgebiets (MI<sub>4</sub>) erhöht sich das Schutzniveau der hier bestehenden Wohn- und Büronutzungen. An den Gebäuden mit Wohn- bzw. Büronutzungen dürfen künftig somit die Orientierungswerte der TA Lärm für Mischgebiete nicht überschritten werden. Die immissionsschutzrechtliche Prüfung ergab, dass diese tags wie nachts eingehalten werden.

Die Verträglichkeit der genehmigten gewerblichen Nutzungen mit den bestehenden und geplanten Wohn- und Büronutzungen ist somit im gesamten Plangebiet gegeben.

### **Sport- und Freizeitlärm**

Die bestehende Sporthalle im Bereich des künftigen zentralen Quartierplatzes soll künftig wieder einer Sportnutzung zugeführt werden. Primär soll diese als Sportstätte für die geplante, in direkter Nachbarschaft gelegene Grundschule dienen. Ergänzend dazu soll die Sporthalle jedoch auch zur Ausübung von Vereinssport dienen. Aufgrund der für eine Einfachsporthalle vergleichsweise geringen Nutzerfrequenz und der Lage des zugeordneten Parkplatzes an der südlichen Gebäudeseite wurde in diesem Zusammenhang von einer gutachterlichen Einschätzung der Auswirkungen des Sportlärms gem. 18. BImSchV abgesehen. Es ist jedoch grundsätzlich mit Zu- und Abfahrtsverkehren von und zu dem hier vorgesehenen Parkplatz mit ca. 16 Stellplätzen zu rechnen. Es muss sichergestellt sein, dass sich auch nach 22 Uhr durch den Abfahrtsverkehr vom Parkplatz keine Überschreitungen der einschlägigen schalltechnischen

<sup>15</sup> Ergänzende Stellungnahme zur Schalltechnischen Untersuchung (Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge, Senden, 29.06.2018)

Richtwerte für Sportlärm ergeben. Aus diesem Grund erhält der Bebauungsplan den Hinweis, dass der Sportbetrieb bis 21.30 Uhr beendet bzw. der Parkplatz bis 22.00 Uhr geräumt werden muss.

Innerhalb des „Grünen Trichters“ sind Möglichkeiten für vereinsungebundene, freizeitorientierte Sportaktivitäten vorgesehen. Im Allgemeinen sind diese Nutzungen nicht lärmintensiv. Soweit höhere Lärmemissionen zu vermuten sind, ist deren Verträglichkeit mit der Wohnnutzung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

### **6.8.2 Geruchimmissionen**

Etwa 400 m südlich des Plangebietes befindet sich seit 2012 eine Biogasanlage. Bestandteil der Antragsunterlagen war eine Geruchsmissionsprognose für das Umfeld der Biogasanlage. Nach den Erkenntnissen aus dem Genehmigungsverfahren ist für den von der Anlage nächstgelegenen Bereich im Plangebiet eine Gesamtbelastung mit Geruch unterhalb von 10 % der Jahresstunden zu erwarten. Demnach kommt es im Plangebiet zu keinen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für Geruch. Etwaige Schutzansprüche der an der Roxeler Straße bestehenden Wohn- und Gewerbenutzungen bleiben gewahrt. Ein Geruchsgutachten für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 579 ist nicht erforderlich.

### **6.9 Altlasten / Altstandorte**

#### **Teilbereich A (Oxford-Quartier)**

Auf dem ehemaligen Kasernengelände erfolgten Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung. Diese zeigten in Teilbereichen punktuelle Belastungen des Bodens, hier sind im Rahmen der Umnutzung/Bebauung Sanierungen erforderlich.

In weiteren Bereichen zeigten sich keine oder geringe Belastungen. Zum jetzigen Zeitpunkt sind, unabhängig von der zukünftigen Nutzung, keine Gefährdungen des Schutzgutes Boden-Mensch erkennbar und somit auch keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Teilbereiche sind aufgrund der bestehenden Bebauung und Versiegelung noch nicht betrachtet, auf diesen Flächen erfolgen Untersuchungen im Rahmen des Abbruchs.

Da Sanierungen und weitere Untersuchungen unterhalb der versiegelten Flächen noch nicht erfolgt sind, ist die ehemalige Kasernenanlage weiterhin vollständig als Altlast-/Verdachtsfläche im Sinne des § 9 (5) Nr. 3 BauGB zu kennzeichnen.

Die Untersuchung versiegelter Verkehrsflächen und Tragschichtuntersuchungen (Dr. Kerth + Lampe Geo-Infometric GmbH, Detmold, April 2017) ergaben stellenweise Belastungen mit PAK, KW und Schwermetallen.

Gebäudeschadstoffuntersuchungen an ausgewählten Bestandsgebäuden zur Ermittlung schadstoffrelevanter Baumaterialien auf mögliche Belastungen insbesondere mit Asbest, PCB, Formaldehyd, Holzschutzmittel und Schwermetalle ( Dr. Kerth + Lampe Geo-Infometric GmbH, Detmold, März und April 2017) ergaben die Notwendigkeit einer ordnungsgemäßen Entsorgung von belasteten Baustoffen.

Die Gutachter empfehlen teilweise zur Überprüfung der festgestellten Befunde Raumluftuntersuchungen innerhalb der Gebäude zur Feststellung einer Sanierungserfordernis durchzuführen.

### **Teilbereich B (Bernings Kotten)**

Im Südwesten des Teilbereiches B befindet sich eine im Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Münster geführte Fläche, auf der Auffüllungen aus Boden und Bauschutt stattgefunden haben. Die Fläche weist Auffüllungen in einer Mächtigkeit bis ca. 2,3 m aus Boden und Bauschutt mit leichten Verunreinigungen aus polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen auf. Bei einer Bebauung ist mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen. Daher ist der Bereich als Fläche, dessen Boden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, gekennzeichnet.

## **6.10 Denkmalschutz / Archäologie**

### **Teilbereich A (Oxford-Quartier)**

Die ehemalige Oxford-Kaserne ist als Gesamtanlage mit Datum vom 12.01.2015 in die Denkmalliste der Stadt Münster eingetragen worden. Zum Denkmal gehören die bauzeitlichen Terrassen und Wege, Gebäude, eine Bunkeranlage und ein Wasserwerk, der Pflanzen- und Baumbestand sowie die Kaserneneinfriedung. Die Beseitigung, Veränderung, oder Nutzungsänderung von Teilen des Denkmals innerhalb des gekennzeichneten Bereichs bedarf der Zustimmung der Unteren Denkmalbehörde (Erlaubnisvorbehalt nach § 9 DSchG). Die derzeit noch zuständige Obere Denkmalbehörde, als auch die künftig zuständige Untere Denkmalbehörde wurden kontinuierlich in die Planungen eingebunden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sollen dazu beitragen, den Denkmalwert der Gesamtanlage unter Berücksichtigung heutiger städtebaulicher und funktioneller Anforderungen langfristig zu sichern. Der Bebauungsplan gewährleistet, dass sich die geplanten Neubauten maßvoll in die Gesamtanlage integrieren und der Grundcharakter des ehemaligen Kasernengeländes gewahrt bleibt. Die bauzeitliche Gliederung der Anlage – leicht verschwenkte Hauptachse im Zentrum, Vermeidung geometrischer Aufstellung durch Vor- und Zurücklegen der Baukörper, Wechsel zwischen mehrgeschossigen Aufenthaltsgebäuden und niedrigerer Bebauung – soll für die Nachwelt ebenso ablesbar sein wie die prägenden Terrassierungen aus massivem Bruchstein im südlichen Teil des Kasernengeländes. Die festgesetzten Verkehrs- und Grünflächen orientieren sich daher am bauzeitlichen Straßen- und Wegenetz und stellen sicher, dass die Weitläufigkeit der Anlage weiterhin erfahrbar ist. Die im Bebauungsplan geregelte Höhenentwicklung bei den geplanten Neubauten stellt sicher, dass diese gegenüber den denkmalwerten Gebäuden städtebaulich-visuell zurücktreten.

Die Grundrisse der im sogenannten Heimatstil errichteten bauzeitlichen Bestandsgebäude werden im Bebauungsplan durch Baukörperfestsetzungen und teilweise durch Festsetzung von Baulinien gesichert. Die im Bebauungsplan getroffenen Regelungen zur Flankierung des Denkmalschutzes sind vor dem Hintergrund des festgestellten Denkmalwerts städtebaulich geboten. Die denkmalgeschützten Gebäude und Anlagen der ehemaligen Flakartillerie-Kaserne sind nicht nur baugeschichtlich sowie wissenschaftlich (militärgeschichtlich), sondern für die Geschichte des Menschen – hier für die Geschichte der Garnison Münster im Dritten Reich – bedeutsam.

## 7. Flächenbilanz

|  | m <sup>2</sup> | ha    | %    |
|--|----------------|-------|------|
| Gesamtes Plangebiet                        | 357.540        | 35,75 | 100  |
| Öffentliche Verkehrsflächen                | 37.106         | 3,71  | 10,4 |
| Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung | 18.511         | 1,85  | 5,2  |
| Öffentliche Grünflächen                    | 88.901         | 8,89  | 24,9 |
| Wasserwirtschaftsflächen                   | 24.759         | 2,48  | 6,9  |
| Gemeinbedarfsflächen                       | 19.619         | 1,96  | 5,5  |
| Versorgungsflächen                         | 1.809          | 0,18  | 0,5  |
| Mischgebiete                               | 62.436         | 6,24  | 17,4 |
| Allgemeine Wohngebiete                     | 104.399        | 10,44 | 29,2 |

**Tabelle 1: Flächenbilanz**

## 8. Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB

### 8.1 Rahmen der Umweltprüfung

Der vorliegende Umweltbericht ist auf Basis einer Umweltprüfung gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a des Baugesetzbuches (BauGB) erstellt worden. Die Umweltprüfung umfasst dabei sowohl die Neuaufstellung für bisher unbeplante Bereiche wie auch die Überplanung von in das Plangebiet einbezogenen Teilflächen angrenzender Bebauungspläne. Der Maßstab für die Bewertung der Umweltauswirkungen sind die im Baugesetzbuch sowie in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes.

Wesentliche umweltbezogene Daten entstammen dem Umweltkataster der Stadt Münster im Internet ([http://www.muenster.de/verkehr\\_umwelt.html](http://www.muenster.de/verkehr_umwelt.html) / Umweltkataster).

Folgende externe Konzepte und Gutachten liegen dem Umweltbericht zugrunde:

- Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge (2017): Schalltechnische Untersuchung gemäß DIN 18005/07.02 Schallschutz im Städtebau - BEBAUUNGSPLAN Nr. 579 Gievenbeck – Oxford-Quartier (Roxeler Straße / Dieckmannstraße / Gievenbecker Reihe / Niedenstiege)
- Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge (2018): Ergänzende Stellungnahme zur Schalltechnischen Untersuchung zum BEBAUUNGSPLAN Nr. 579 Gievenbeck – Oxford-Quartier (Roxeler Straße / Dieckmannstraße / Gievenbecker Reihe / Niedenstiege)
- Ökoplanung Münster (2017): Faunistischer Fachbeitrag - Zukünftige Entwicklung der Oxfordkaserne in Münster
- Ökoplanung Münster (2017): Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) - Zukünftige Entwicklung der Oxfordkaserne in Münster
- Ökoplanung Münster (2017): Potenzialanalyse Fledermausquartiere in Gebäuden - Zukünftige Entwicklung der Oxfordkaserne in Münster
- HINZ Ingenieure GmbH (2016): Bodenuntersuchungen auf dem Gelände der Oxford-Kaserne in Münster

## 8.2 Kurzdarstellung der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 579 „Gievenbeck – Oxford-Quartier“ wird im Kern das Ziel verfolgt, innerhalb des 35,75 ha großen Plangebietes das etwa 26,5 ha große Gelände der ehemaligen Oxford-Kaserne einer Wohnbaunutzung (ca. 1.200 Wohneinheiten) zuzuführen.

Der Bebauungsplan 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“.

Auf der Grundlage des in einem Wettbewerbsverfahren beruhenden städtebaulichen Entwurfs erfolgt innerhalb des ehemaligen Kasernengeländes eine Gliederung des Gebietes in unterschiedliche Baugebiete, die vorrangig als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt werden. Die Planung berücksichtigt dabei in hohem Maße die Bestandssituation der denkmalgeschützten Kaserne. Am westlichen Rand der ehemaligen Oxford-Kaserne, im Übergang zu den bestehenden gewerblichen Nutzungen im Bereich Bernings Kotten sowie im Bereich des Exerzierplatzes und nordöstlich der zentralen Kasernenzufahrt an der Roxeler Straße, erfolgt zusätzlich eine Festsetzung als Mischgebiet. Dem Bedarf an öffentlichen Einrichtungen (Schule, Kitas, Kirche etc.) wird durch die Festsetzung entsprechender Gemeinbedarfsflächen entsprochen.

Die verkehrliche Haupteinschließung erfolgt über die bestehende Zufahrt von der Roxeler Straße im Süden sowie in Verlängerung des Arnheimweges im Nordosten und über die Straße Bernings Kotten im Westen des Plangebietes.

Dem Bebauungsplan liegt ein Grünkonzept zugrunde, das von einer zentralen Grünfläche („Grüner Trichter“) ausgeht und an die umgebenden Grünflächen („Grüner Finger“, Gievenbecker Reihe, Lindenbreite) anschließt. Die festgesetzten Grünflächen beinhalten mehrere Spielplätze (Typ A und B/C), Flächen für den Freizeitsport sowie Parkanlagen. Von dem umfassenden Baumbestand des Kasernengeländes sind die erhaltenswerten Bäume festgesetzt worden, sofern die zukünftige Nutzung eine Erhaltung ermöglicht.

Für die Entwässerung des Gebietes ist im Bereich des Gievenbaches eine Regenwasserbehandlung (Bodenfilter) sowie eine Rückhaltung erforderlich. Diesem Bedarf trägt die Ausweisung einer Fläche für die Wasserwirtschaft Rechnung.

Der Bebauungsplan erstreckt sich teilweise auch auf Teilflächen angrenzender Bebauungspläne (Nr. 206, Nr. 208, Nr. 410, Nr. 441). In diesen Bereichen erfolgen Anpassungen an die Gesamtplanung, insbesondere im Teilbereich B - Bernings Kotten - zur Vermeidung von Konflikten zwischen Wohnbaunutzungen und gewerblichen Nutzungen.

Das Gesamtgelände der ehemaligen Kaserne wird zudem aufgrund der militärischen Vornutzung als Altlasten-/Verdachtsfläche gekennzeichnet.

## 8.3 Fachgesetzliche Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes

Von den Umweltschutzziele in Fachgesetzen und –plänen sind für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 579 neben den Umweltschutzziele im Baugesetzbuch im Wesentlichen folgende relevant und zu berücksichtigen:

| Schutzgut                         | fachgesetzliche Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes   |
|-----------------------------------|---|
| Menschen / menschliche Gesundheit | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)</li> <li>- Verkehrslärmschutzverordnung (16.BImSchV)</li> <li>- DIN 18005/07.02, DIN 4109 (technisches Regelwerk)</li> <li>- TA Lärm</li> <li>- Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV)</li> </ul> |

|   |   |
|---|---|
|   | - Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV)  |
| Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt | - Bundesnaturschutzgesetz i.V.m. FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG) im Hinblick auf streng geschützte Arten<br>- Landesnaturschutzgesetz NRW<br>- Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben (Gemeinsame Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 22.12.2010) |
| Boden                                     | - Bundes-/Landesbodenschutzgesetz   |
| Wasser                                    | - Wasserhaushaltsgesetz, Landeswassergesetz NRW   |
| Klima/Luft                                | - Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)<br>- Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV)  |
| Landschaft                                | - Bundesnaturschutzgesetz<br>- Landesnaturschutzgesetz NRW  |
| Kulturgüter und sonstige Sachgüter        | - Denkmalschutzgesetz NRW   |

**Tabelle 2: Fachgesetzliche Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes**

Die Art und Weise, wie die damit verbundenen Ziele im Rahmen des Verfahrens berücksichtigt werden, wird jeweils bei den einzelnen Schutzgütern dargelegt.

### Regionalplan

Das Plangebiet ist im fortgeschriebenen Regionalplan Münsterland überwiegend als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Teilflächen des Grünzugs „Grüner Finger“ im Norden sowie des Grünzugs entlang des Gievenbachs im Osten werden als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt.

### Flächennutzungsplan

Die Darstellungen des bislang wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Münster umfassen für das Plangebiet Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung Militärische Einrichtung, Gewerbegebiete, Gemischte Bauflächen sowie Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Parkanlage und Spielbereich A.

Die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entsprechen somit nicht den beabsichtigten städtebaulichen Zielsetzungen und Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 579. Deshalb wurde ein gesondertes Verfahren zur 69. Änderung des Flächennutzungsplans eingeleitet und durchgeführt, sodass der Bebauungsplan Nr. 579 künftig gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein wird.

Mit der genehmigten 69. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Münster wird die für das Oxford-Quartier bisher im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Militärische Einrichtung zu großen Teilen in Wohnbauflächen umgewidmet. Untergeordnet werden auch Gemischte Bauflächen, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Ver- und Entsorgung und Grünflächen ausgewiesen.

### Landschaftsplan

Der Landschaftsplan 3 (Roxeler Riedel) umfasst Teilflächen des Änderungsgebietes im Norden („Grüner Finger“) und im Osten (Gievenbachtal). Die Flächen haben das Entwicklungsziel „Erhaltung und Entwicklung einer mit naturnahen Lebensräumen ausgestatteten Landschaft sowie Sicherung der Freiraumfunktion.“ Die dargestellten Entwicklungsziele für die Landschaft sind bei allen behördlichen Maßnahmen nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften zu berücksichtigen (vgl. § 22 LNatSchG NRW).

### Grünordnung Münster

In der Grünordnung Münster liegen die Grünflächen im Bereich der Gievenbecker Reihe und des „Grünen Fingers“ innerhalb des zweiten Grünrings. Innerhalb der Kaserne ist eine ergänzende Grünvernetzung geplant.

### Naturschutzrechtliche Schutzausweisungen

Innerhalb des Bebauungsplans befindet sich im Nordwesten ein nach § 42 LNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop (GB-4011-148, ein Teich). Sonstige Schutzgebiete liegen nicht vor. Insbesondere sind keine Natura 2000-Gebiete im Gebiet oder in der näheren Umgebung vorhanden.

Östlich der Gievenbecker Reihe befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet die Naturdenkmale Nr. 608, 609, 610 und 611.

### Denkmalschutz

Die ehemalige Oxford-Kaserne ist als Gesamtanlage mit Datum vom 12.01.2015 in die Denkmalliste der Stadt Münster eingetragen worden. Zum Denkmal gehören die bauzeitlichen Terrassen und Wege, Gebäude, eine Bunkeranlage und ein Wasserwerk, der Pflanzen- und Baumbestand sowie die Kaserneneinfriedung.

## **8.4 Umweltbeschreibung / Umweltbewertung und Wirkungsprognose**

Die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen sind im Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Für die einzelnen Schutzgüter wird jeweils die Bestandssituation dargestellt und anschließend werden die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen dargelegt.

### **8.4.1 Mensch / menschliche Gesundheit**

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Gievenbeck mit einer wohnberechtigten Bevölkerung von 21.569 Einwohnern. (Stand 31.12.2016).

Innerhalb des Plangebietes -Teilbereich A- befinden sich zur Zeit innerhalb einer Teilfläche der ehemaligen Kaserne eine Flüchtlingseinrichtung sowie eine Kita. Entlang der Gievenbecker Reihe sind einzelne Wohngebäude innerhalb der öffentlichen Grünfläche vorhanden.

Als vorherrschende angrenzende Nutzungen sind zu nennen:

- Norden: Grünfläche „Grüner Finger“ (B-Plan Nr. 441)
- Westen: Freiherr-Vom-Stein-Gymnasium / Gievenbeck Südwest – (B-Plan Nr. 441)
- Süden: Landwirtschaftliche Flächen / Offizierskasino (überwiegend B-Plan Nr. 408)
- Osten: Wohnbauflächen/private Grünflächen (B-Plan Nr. 410)

### Erholung

In der Grünordnung Münster liegen die Grünflächen im Bereich der Gievenbecker Reihe und des „Grünen Fingers“ innerhalb des zweiten Grünrings. Innerhalb der Kaserne ist eine ergänzende Grünvernetzung geplant.

Während das Kasernengelände bislang, abgesehen von der heutigen Nutzung durch Flüchtlinge, für eine Erholungsnutzung nicht zugänglich war, stellt der im Norden angrenzende „Grüne Finger“ eine der wichtigsten Erholungseinrichtungen im Stadtteil dar. Hier finden verschiedene Freizeit-/Spiel- und Sportaktivitäten statt. Die Gievenbecker Reihe dient bislang weitgehend als Verbindungselement im Freiraum. Durch den Bebauungsplan Nr. 410 ist eine wichtige Ost-West-Verbindung aus dem Zentrum Gievenbecks in Richtung der Oxford-Kaserne planerisch bereits vorbereitet worden.

Vorbelastungen

Das Plangebiet ist aktuell Lärmbelastungen durch den Straßenverkehr ausgesetzt. Im Vordergrund steht dabei die Roxeler Straße mit einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (DTV) von 14.200 Fahrzeugen (Stand 2015). Die weiteren Straßen im Umfeld weisen eine untergeordnete Verkehrsbelastung auf (Dieckmannstraße DTV: 5.100 bis 6.500, Gievenbecker Reihe DTV: 2.800).

Innerhalb des Gewerbegebietes Bernings Kotten sind gewerbetypische Lärmemittenten gegeben.

**Auswirkungen der Planung / Maßnahmen zur Minderung**

Mit der Planung sind sowohl verkehrliche als gewerbliche Auswirkungen durch Lärm verbunden, die im Zuge einer schalltechnischen Untersuchung (Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge 2017) ermittelt wurden. Folgende Auswirkungen wurden prognostiziert:

1. Gewerbelärm

Im Bereich Bernings Kotten befinden sich mehrere lärmemittierende Betriebe. Die als maximal ermittelte Lärmbelastung beträgt an der nächstgelegenen geplanten Bebauung (MI-Gebiet)

*59 dB(A) tags / ---- dB(A) nachts IO02 (G) - Südwest<sup>16</sup>.*

Die Immissionsbelastungen beruhen insbesondere auf der gewerblichen Nutzung des AWM Recyclinghofes. Von allen weiteren überprüften Anlagen (Betrieben) im Bereich Bernings Kotten gehen im Sinne der TA Lärm nicht relevante Lärmbelastungen aus. Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005/07.02 sowie die Immissionsrichtwerte der TA Lärm/08.98 im Beurteilungszeitraum Tag eingehalten. Im Beurteilungszeitraum Nacht sind in Verbindung mit den genehmigten Betriebs- bzw. Öffnungszeiten ebenfalls keine schädlichen Lärmbelastungen zu erwarten.

Im bislang vorhandenen Gewerbegebiet befinden sich Betriebswohnungen. Durch die mit der Planung vorgesehene Ausweisung dieser Flächen als Mischgebiet besteht für diese Wohnungen ein um 5 dB(A) höherer Schutzanspruch. Für die Betriebe im Ist-Zustand ist die Einhaltung dieses Schutzanspruches nachgewiesen.

2. Straßenverkehrslärm

Für den Prognosehorizont 2030 ergeben sich folgende Verkehrsmengen für ausgewählte Straßen für den Mit-Fall und den Null-Fall:

|                                     | „Mit-Fall“ (mit Realisierung der Planung) | „Null-Fall“ (ohne Realisierung der Planung) |
|-------------------------------------|---|---|
| Straße<br>(verschiedene Abschnitte) | DTV [Kfz/24h]                             | DTV [Kfz/24h]                               |
| Planstraße Süd 1                    | 1.700                                     | -   |

<sup>16</sup> IO 02 (G) – Südwest entspricht dem nächstgelegenen Immissionsort im Baufeld MI<sub>3</sub>.

|                    |                   |                   |
|--------------------|-------------------|-------------------|
| Dieckmannstraße    | 5.500 bis 6.900   | 5.300 bis 6.700   |
| Bernings Kotten    | 700               | 300               |
| Gievenbecker Reihe | 2.300 bis 2.500   | 2.200 bis 2.400   |
| Arnheimweg         | 2.900             | 2.400             |
| Roxeler Straße     | 14.500 bis 16.700 | 13.500 bis 15.600 |

**Tabelle 3: Verkehrsmengen für den Prognosehorizont 2030**

Lärmbelastungen innerhalb des Plangebietes:

Im überwiegenden Plangebiet werden die Orientierungswerte eingehalten.

Im Kernbereich des Oxford-Quartiers, in dem der Wohnungsbau mit der Art der baulichen Nutzung überwiegend als WA zu berücksichtigen ist, wird im Bereich der neuen Planstraßen einzeln eine maximale Lärmbelastung von 59 dB(A) tags und 48 dB(A) nachts erreicht. Der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete (WA) wird hier um maximal 4 dB(A) überschritten.

Die Orientierungswerte für den Verkehrslärm sind Außengeräuschpegel, die vorrangig die Nutzung zu Wohnzwecken, aber auch das allgemeine Erholungsbedürfnis gewährleisten. Eine geringfügige Überschreitung der im Beiblatt 1 der DIN 18005/07.02 aufgeführten bzw. genannten Orientierungswerte im Einwirkungsbereich der Verkehrswege um bis zu 5 dB(A) liegt nach guter Einschätzung noch im Bereich der abwägungsgerechten Akzeptanz ohne das Erfordernis eines aktiven Lärmschutzes hervorzurufen. Für die an die neuen Verkehrswege angrenzenden Wohngebiete innerhalb des Oxford-Quartiers sind somit keine aktiven Lärmschutzvorkehrungen erforderlich.

Die maximalen Beurteilungspegel sind im Nahbereich zur Roxeler Straße mit 70 dB(A) tags, 60 dB(A) nachts IO C05– Südostseite zu erwarten. Damit beträgt die Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005/07.02, die für allgemeine Wohngebiete mit 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts zu berücksichtigen sind, bis zu 15 dB(A) tags und 15 dB(A) nachts. Überschreitungen in dieser Höhe sind jedoch nur an einer Gebäudefront im Bereich der ehemaligen Kasernenzufahrt anzutreffen. Für die sonstigen zur Roxeler Straße hin orientierten Wohngebäude liegt die prognostizierte Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005/07.02 an den zur Roxeler Straße orientierten Fassaden etwa zwischen 7 und 11 dB(A), tags wie nachts. Betroffen sind insbesondere die Obergeschosse, während die Erdgeschosse durch die abschirmende Mauer der Kaserne geringer belastet sind. Überschreitungen der Orientierungswerte für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts ergeben sich mit bis zu 7 dB(A) im Teilbereich Bernings Kotten. Überschreitungen der genannten Größenordnung sind als erheblich einzustufen.

Bei höheren Überschreitungen der Lärmpegel, wie dies im Bereich der Roxeler Straße gegeben ist, ist vorrangig ein aktiver Lärmschutz zu prüfen. Aus städtebaulichen Erwägungen in Verbindung mit den unter Denkmalschutz stehenden ehemaligen Kasernengebäuden und -mauern wird ein aktiver Lärmschutz mit der Planung nicht vorgesehen.

Zur Minderung der lärmbedingten Beeinträchtigungen werden in den lärmbelasteten Bereichen daher Lärmpegelbereiche (III-V) vorgesehen und im Bebauungsplan festgesetzt. Zu berücksichtigen ist dabei auch, dass die betroffenen Gebäude abgesehen von dem im unmittelbaren Zufahrtsbereich zur Kaserne liegenden Gebäude in ihren rückwärtigen Bereichen lärmberuhigte Zonen aufweisen.

Folgende textliche Festsetzungen (TF) dienen dem Lärmschutz der geplanten Bebauung:

TF 1.6.1 (Oxford-Quartier) und TF 3.5.1 (Bernings Kotten)

Innerhalb der im Bebauungsplan durch Abgrenzung festgesetzten Lärmpegelbereiche (LPB)

müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen (Aufenthaltsräume im Sinne von § 48 BauONW) die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß nach DIN 4109/11.89 – Schallschutz im Hochbau – Tabelle 8 erfüllt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

TF 1.6.2 (Oxford-Quartier) und TF 3.5.2 (Bernings Kotten)

In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen innerhalb der im Bebauungsplan durch Abgrenzung festgesetzten Lärmpegelbereiche III (LPB III) bis V (LPB V) sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

TF 1.6.3 (Oxford-Quartier) und TF 3.5.3 (Bernings Kotten)

Von den textlichen Festsetzungen 1.6.1 und 1.6.2 (bzw. 3.5.1 und 3.5.2) können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Abweichungen zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Für die innerhalb des Plangebietes liegenden, bestehenden Wohngebäude wurde geprüft, ob es durch den Neubau bzw. -ausbau der geplanten Erschließungsstraßen zu Anspruchsvoraussetzungen nach der 16.BImSchV kommt. Die Immissionsgrenzwerte von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts für Wohngebiete werden an dem betreffenden Gebäude Gievenbecker Reihe 77, für das eine Zunahme der verkehrsbedingten Immissionen von bis zu 6 dB(A) prognostiziert wird, deutlich unterschritten. Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte werden auch für das Mischgebiet Bernings Kotten nicht prognostiziert. Anspruchsvoraussetzungen nach der 16. BImSchV sind demnach nicht gegeben.

#### Lärmbelastungen außerhalb des Plangebietes:

Durch die mit der Planung verbundenen zusätzlichen Verkehre kommt es zu vorhabenbezogenen Erhöhungen der Lärmimmissionen an Straßen im Umfeld des Oxford-Quartiers. Dabei sind im Zuge der Roxeler Straße als Bestandteil des weiterführenden Straßennetzes die vorhabenbedingten Pegelerhöhungen (*Neuverkehr*) aufgrund einer bereits im Prognose-Nullfall (Bestand) hohen Vorbelastung als teilweise kritisch zu bewerten. Anspruchsvoraussetzungen nach der 16.BImSchV ergeben sich jedoch nicht. Dies umfasst auch das Gebäude Roxeler Straße 349, für das zwar eine wesentliche Änderung durch den Ausbau der Kreuzung konstatiert wird, eine Überschreitung der hier anzusetzenden Immissionsgrenzwerte von 64 dB(A) tags bzw. 54 dB(A) nachts jedoch nicht vorliegt.

Im Verlauf der Gievenbecker Reihe – außerhalb des Plangebietes – der Dieckmannstraße, des Ramertsweges, des Arnheimweges und der Gartenbreite bleiben die prognostizierten Erhöhungen der Lärmbelastung im Vergleich Nullfall zu Mitfall (Prognose 2030) unter 1,0 dB(A) und sind damit für das menschliche Gehör als nicht wahrnehmbar zu bewerten. Erhöhungen dieser Größenordnung sind in Verbindung mit der bestehenden, zumutbaren Grundbelastung hinzunehmen.

Die für die auf der Südseite der Roxeler Straße südlich der Gievenbecker Reihe gelegene Bebauung im Außenbereich prognostizierten Pegelerhöhungen betragen tags und nachts mit einer Ausnahme weniger als 1 dB(A) und sind demzufolge als vom menschlichen Gehör nicht wahrnehmbar zu bewerten. Lediglich an der Nordwestseite der Roxeler Str. 329 beträgt die Erhöhung 1,1 dB(A). Sie erhöht eine bereits in der Analyse vorliegende enorme Vorbelastung, so dass für den Tag Beurteilungspegel von bis zu 71 dB(A) und nachts von 60 dB(A) erreicht werden. Damit sind im Prognose-Mitfall nicht nur die Orientierungswerte für Wohngebiete sehr deutlich überschritten. Die an den Wohngebäuden Roxeler Straße 329 bzw. 329a prognostizierten Beurteilungspegel von bis zu 71 dB(A) überschreiten bzw. erreichen die nach ständiger Rechtsprechung mit 70 dB(A) tags gelegene Schwelle zur Gesundheitsgefährdung. Durch die Lärmschatten an den lärmabgewandten Südostseiten werden jedoch am Wohngebäude Roxeler Straße 329 Beurteilungspegel von maximal 58 dB(A) tags bzw. 48 dB(A) nachts und am

Wohngebäude Roxeler Straße 329a von maximal 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts erreicht. Gesunde Wohnverhältnisse bleiben somit gewahrt.

### 3. Sport- und Freizeitlärm

Innerhalb des „Grünen Trichters“ sind Möglichkeiten für vereinsungebundene, freizeitorientierte Sportaktivitäten vorgesehen. Im Allgemeinen sind diese Nutzungen nicht lärmintensiv. Soweit höhere Lärmemissionen zu vermuten sind, ist deren Verträglichkeit mit der Wohnnutzung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Die bestehende Turnhalle im Bereich des künftigen zentralen Quartierplatzes soll künftig wieder einer Sportnutzung zugeführt werden. Primär soll diese als Sportstätte für die geplante, in direkter Nachbarschaft gelegene Grundschule dienen. Ergänzend dazu soll die Sporthalle auch zur Ausübung von Vereinssport dienen. Es ist jedoch grundsätzlich mit Zu- und Abfahrtsverkehren von und zu dem hier vorgesehenen Parkplatz mit ca. 16 Stellplätzen zu rechnen. Obwohl sich der Einwirkungsbereich des Lärms lediglich auf die südlich des Parkplatzes gelegenen Mischgebiete – und damit nicht auf ein Allgemeines Wohngebiet mit erhöhtem Schutzanspruch – konzentriert, muss sichergestellt werden, dass sich auch nach 22 Uhr durch den Abfahrtsverkehr vom Parkplatz keine Überschreitungen der einschlägigen schalltechnischen Richtwerte für Sportlärm ergeben. Aus diesem Grund erhält der Bebauungsplan den Hinweis, dass der Sportbetrieb bis 21.30 Uhr beendet bzw. der Parkplatz bis 22.00 Uhr geräumt werden muss.

## **8.4.2 Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt**

### **8.4.2.1 Bestandserfassung / Eingriffe in Natur und Landschaft**

#### I. Strukturkartierung nach Biotop-/Nutzungstypen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 579 ist im Bestand sehr inhomogen strukturiert. Die vorliegende Nutzungsstrukturkartierung nach Biotoptypen, die im Frühjahr 2016 erstellt wurde, spiegelt dies wieder.

Das Plangebiet lässt sich im Bestand im Wesentlichen in drei Teilräume gliedern. Den im Westen und z.T. im Norden an das Kasernengelände anschließenden Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 441, den Bereich der Kaserne selbst sowie den sich daran östlich anschließenden Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 410. Die Bebauungspläne Nr. 206 und Nr. 208 spielen aufgrund ihrer sehr geringen Flächenanteile nur eine untergeordnete Rolle.

Mit Ausnahme des großflächig ausgewiesenen Grünzuges („Grüner Finger“) als Öffentliche Grünfläche im Norden, ist der sich westlich an die Kaserne anschließende überplante Bereich des B-Plans Nr. 441 durch ein hohes Maß an baulicher Dichte mit Versiegelungsmöglichkeiten der Grundstücke von 60 und 80 % geprägt (GRZ 0,6 und 0,8). Flächen mit Pflanzgebot heimischer Gehölze sind nur untergeordnet ausgewiesen. Von den im Bebauungsplan festgesetzten zu erhaltenden Einzelbäumen sind nur noch zwei im Bereich des Grundstücks Bernings Kotten 4 vorhanden (2 Stieleichen). Demzufolge beschränkt sich die Vegetationsstruktur auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Wesentlichen auf Abstands- und Ziergrün. An wenigen Stellen wird die dichte Bebauung von Öffentlichen Grünflächen durchbrochen, deren Verortung sich im Einzelfall an einem vorhandenen alten, durchgewachsenen Wallheckenbestand mit dünner Strauchschicht orientiert. Die sonstigen Öffentlichen Grünflächen südlich der Schule bestehen vorwiegend aus Wiesenflächen mit nur vereinzeltem jüngerem Gehölzbestand.

Innerhalb der Öffentlichen Grünflächen des Grünzuges nördlich der Kaserne finden sich in den Randbereichen des Grünzuges die Reste alter Wall- und Feldheckenstrukturen. Im Einzelnen handelt es sich um einen Altbestand einer mehrreihigen Wallhecke mit durchgewachsenen Stieleichen und gut ausgeprägter standortheimischer Strauchschicht, einen jung bis mittelaltes Feldgehölz/ Feldhecke am südlichen Rand des Grünzuges, dessen Strukturen sich bis zur Gievenbecker Reihe erstrecken sowie einem langgezogenes Kleingewässer mit standortheimischem Ufergehölz.

Innerhalb der Kaserne dominieren versiegelte Flächen in Form von Gebäuden, Straßen, Wege- und Platzflächen ohne jegliche Begrünung (rd. 15,4 ha). Darüber hinaus existieren auch einige Bunkeranlagen mit Bodenüberdeckung und Rasenbewuchs sowie teilversiegelte Schotterflächen im nördlichen Kasernengelände. Von den rund 26,5 ha Kasernenfläche sind rd. 15,8 ha versiegelt. Dies entspricht einem Flächenanteil von rd. 59,72 %. Etwa 40,28 % können als unterschiedlich ausgeprägte Grünflächen deklariert werden (siehe I.).

Die Wohngebäude werden von Grünflächen, meist in Form von kurz geschorenem Zierrasen umschlossen. Auf etwa der Hälfte dieser Rasenflächen stocken in weiten Teilen des Geländes Baumgruppen aus standortheimischen und nicht standortheimischen, mittelalten Gehölzen (Buche, Linde, Ahorn, Esche, Roteiche, Kastanie, Platane u. a.), was diesen Bereichen einen parkartigen Charakter verleiht. Darüber hinaus sind untergeordnet auch Flächen mit Ziergehölzen zu finden, teilweise auch mit Rasen kombiniert. Im Rahmen der Plangrundlagenermittlung wurde eine Baumstandortkartierung durchgeführt, um einen Überblick über den erhaltenswerten Baumbestand zu erhalten. Demnach ist der größte Teil des Bestandes erhaltenswert, ein kleinerer Teil gilt als unbedingt zu erhalten. Letzterer umfasst die Platanenreihe östlich des Exerzierplatzes, den hainartigen Mischbestand aus heimischen und nichtheimischen Bäumen nördlich des Platzes sowie einen vitalen Mischbestand, vorwiegend aus Kastanien und Platanen zwischen den Fahrzeughallen an der westlichen Grenze des Kasernengeländes.

Funktionale Flächen für Spiel und Sport nehmen eine Fläche von rd. 1,5 ha ein und finden sich im Bereich des westlichen Kasernenzauns sowie jenseits des Zauns im nördlichen Kasernengelände. Diese umfassen Spielplätze, Rasenspielflächen, Kies- und Sandflächen sowie Spielfelder aus Kunstrasen und weichen Kunststoffmaterialien.

Die östlich der Kaserne, im Bereich des B-Plans 410 liegenden Flächen werden in erster Linie durch die große Ackerfläche und den Gievenbach mit seinen begleitenden heimischen Ufergehölzen geprägt. Alle Strukturen östlich der Gievenbecker Reihe sind im rechtskräftigen Bebauungsplan als Private Grünfläche festgesetzt.

Westlich der Gievenbecker Reihe setzt der Bebauungsplan eine Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr sowie nördlich daran anschließend Öffentliche Grünflächen fest. Eine durchgängige Entwicklung dieser Grünfläche wird jedoch durch vorhandene private Bestandsgebäude und Hausgartenflächen verhindert.

## II. Bewertung der Biotop-/ Nutzungstypen

Der überwiegende Teil der Bestandsstrukturen innerhalb des Bebauungsplans Nr. 579 verfügt über geringe landschaftsökologische Wertigkeiten. Dies betrifft vor allem alle versiegelten und teilversiegelten Flächen in unterschiedlicher Ausprägung. Das stark verdichtete Gewerbegebiet im Altbebauungsplan Nr. 441, die Verkehrsflächen innerhalb der Bestandsbebauungspläne 206 und 208 sowie der Kasernenbereich sind hiervon besonders betroffen. Neben den Versiegelungsbereichen sind auch die großflächig vorhandenen, intensiv gepflegten Zierrasenflächen der Kaserne von geringem landschaftsökologischem Wert. Lediglich der hierauf stockende ältere Baumbestand ist hinsichtlich seiner Lebensraumfunktionen, der kleinklimatischen Ausgleichswirkungen sowie der räumlichen Funktion der Einbindung der Gebäude und Geländegliederung als wertvoll einzustufen. Darüber hinaus sind auch die größeren, geschlossenen, zusammenhängenden Feldgehölze und Feldhecken aus standortheimischen Baum- und Straucharten im Randbereich des „Grünen Fingers“ und der Kaserne wertgebende Strukturen.

Im östlichen Plangebiet jenseits der Gievenbecker Reihe bildet der Biotopkomplex aus Gievenbach mit begleitendem schmalen Gehölzbestand sowie die daran anschließenden Feldgehölze und Brachen des ehemaligen Baumschulgeländes die wertgebenden Strukturen. Dagegen ist die landwirtschaftliche Intensivackernutzung, die sich bis an den Rand des Gievenbachs in den Überschwemmungsbereich hinein erstreckt, unter landschaftsökologischen Aspekten als geringwertig einzustufen.

Die Roxeler Straße wird auf der Südseite, in Höhe des Offizierskasinos, von einer mittelalten Platanenbaumreihe sowie im weiteren Verlauf von einer einreihigen Feldhecke gesäumt. Die

hier vorhandenen Vegetationsstrukturen verfügen zwar über kleinklimatische Ausgleichswirkungen, sind aber vor dem Hintergrund ihrer Funktion als Verkehrsgrün in Benachbarung zur relativ stark befahrenen Roxeler Straße insgesamt landschaftsökologisch unbedeutend.

### III. Schutzwürdige Bestandteile von Natur und Landschaft

Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich das nach § 42 LNatSchG NRW bzw. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotop GB-4011-148. Es handelt sich um einen naturnahen Teich.

Im äußersten Südwesten tangiert jenseits der Roxeler Straße das Landschaftsschutzgebiet Schonebeck, Rüschenfeld und Alvingheide den Bebauungsplan. Im Bereich der Gievenbecker Reihe grenzen unmittelbar an den Bebauungsplan mehrere Naturdenkmale (Nr. 608 bis 611) an.

Natura-2000-Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete oder europäische Vogelschutzgebiete) liegen im Umfeld der Planung nicht vor.

### IV. Eingriffe in Natur und Landschaft

#### *Planungsrechtliche Beurteilung des Eingriffs*

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 579 werden Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Grundsatz planungsrechtlich vorbereitet. Diese sind zu erfassen und ggf. auszugleichen.

Der Bereich der ehemaligen Kaserne sowie nördlich davon angrenzende bauliche Bestandsstrukturen sind bereits intensiv bebaut und erschlossen. Darüber hinaus werden um den Kasernenbereich herum umfangreiche Flächen innerhalb von Bestandsbebauungsplänen mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 579 einbezogen, bei denen sich die planrechtlichen Festsetzungen bzw. die damit verbundenen Nutzungsintensitäten nicht ändern. Mit Ausnahme kleinerer Teilflächen des sogenannten „Grünen Fingers“ im Norden des Bebauungsplans Nr. 441 sowie der privaten Grünflächen im Bebauungsplan Nr. 410 handelt es sich im Wesentlichen um stark versiegelte Gewerbe- und Mischgebiete und öffentliche Verkehrsflächen.

Der Bebauungsplan Nr. 579 trifft mit der teilweisen Überplanung der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 441 und 410 keine Festsetzungen, die die bisher ermöglichten Nutzungsintensitäten erhöhen. Ein landschaftsökologischer Ausgleichsanspruch ist nicht abzuleiten. Vor diesem Hintergrund ist für diese Bereiche eine flächenbezogene quantitative Ermittlung der landschaftsökologischen Qualitäten nach dem Münsteraner Bewertungsverfahren entbehrlich. Stattdessen erfolgt eine qualitative Beschreibung der mit der Aufstellung des Bebauungsplans verbundenen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft. Gleiches gilt auch für den Kasernenbereich, innerhalb dessen – aufgrund der erheblichen Bestandsversiegelung im Abgleich mit der beabsichtigten Planung – in der Bilanz ebenfalls keine ausgleichsrelevanten Eingriffe zu erwarten sind.

Der für die Bilanzierung nach dem Münsteraner Bewertungsverfahren relevante Eingriffsbereich umfasst daher im Wesentlichen lediglich den Überlappungsbereich des Bestandsbebauungsplans Nr. 410 mit dem Bebauungsplan Nr. 579. Darüber hinaus sind noch Flächen im Bereich der Roxeler Straße in der Eingriffsbilanzierung zu betrachten.

#### *Eingriffe im Bereich des ehemaligen Kasernengeländes*

Innerhalb des Kasernenbereichs gehen mit der Realisierung des Bebauungsplans Nr. 579, der aus dem städtebaulichen Entwurf entwickelt wurde, erhebliche Änderungen im Bestand einher. Eine Vielzahl der Unterkünfte bleibt erhalten und werden einer Wohnnutzung zugeführt. Dagegen erfolgt der Abriss der meisten technischen Funktionsgebäude inklusive der verkehrlichen Infrastruktur des Militärs. Darüber hinaus werden auch im nördlichen und westlichen Kasernengelände umfangreich versiegelte Sportflächen (Kunstrasen, Gummiböden etc.) entsiegelt. Das

städtebauliche Konzept sieht im Bereich der durch Abriss gewonnenen Freiflächen die Entwicklung zahlreicher neuer Wohnquartiere mit über die Grundflächenzahl bestimmten Freiraumanteilen vor. Insgesamt reduziert sich dadurch der Versiegelungsanteil um rd. 24,16 % auf rd. 12,0 ha. Das Kasernengelände verfügt im Bestand über einen umfangreichen, mittelalten Baumbestand unterschiedlicher Baumarten, die als Einzelbäume oder auch in Gruppen im Zuge des Kasernenbaus gepflanzt wurden. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde der Baumbestand auf seine Erhaltungswürdigkeit hin untersucht. Der erhaltenswerte Gehölzbestand wurde im Bebauungsplanentwurf als „zu erhalten“ festgesetzt, sofern eine Erhaltung in Verbindung mit der Realisierung der Planung als gesichert angesehen werden kann. Darüber hinaus ist jedoch davon auszugehen, dass im Kernbereich der Kaserne, entlang der Grünflächen der erhaltenen Bestandsgebäude, ein weiterer Teil des Bestandes als Maßnahme zur Eingriffsminimierung erhalten bleiben kann. Im Übrigen wird davon ausgegangen, dass die zwangsläufig mit der Quartiersentwicklung im Einzelfall verbundenen Gehölzverluste in den ausgewiesenen Bereichen der öffentlichen Grünflächen, der Verkehrsgrünflächen sowie privaten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeglichen werden können. Insgesamt erhöhen sich diese Flächenanteile, bezogen auf die Bestandsflächen, um rd. 3,8 ha. Insofern kann auch der Bereich der ehemaligen Kaserne als eingriffsneutral eingestuft werden.

#### *Eingriffe innerhalb der Bestandsbebauungspläne Nr. 206 und 441*

Der überplante Bereich des Bebauungsplans Nr. 206 weist sowohl im Bestand als auch in der Planung Öffentliche Verkehrsflächen aus. Mit der Überplanung sind somit keine Eingriffe verbunden.

Die innerhalb des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 441 ausgewiesenen Öffentlichen Grünflächen im Bereich des „Grünen Fingers“ bleiben im Rahmen der Einbeziehung in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 579 unangetastet. Eingriffe sind insofern hieraus nicht abzuleiten. Darüber hinaus gehen Teilflächen des Gewerbegebietes im VBP 441 nunmehr im Entwurf des Bebauungsplans 579 auf. In Teilbereichen ist eine Verringerung der Grundflächenzahlen von 0,8 auf 0,6 vorgesehen. Der Umfang der ausgewiesenen Öffentlichen Verkehrsflächen verändert sich nicht. Eine Erhöhung der festgesetzten Grundflächenzahlen im Planentwurf des Bebauungsplans Nr. 579 ist ebenso wenig vorgesehen wie eine Zunahme der festgesetzten Öffentlichen Verkehrsfläche. Demzufolge sind aus dem Entwurf hier keine Eingriffe in Natur und Landschaft abzuleiten.

Insgesamt ist somit der Abgleich zwischen den Bestandsbebauungsplänen 206 und 441 mit dem B-Plan Nr. 579 zumindest als eingriffsneutral zu beurteilen.

#### *Eingriffe innerhalb der Bestandsbebauungspläne Nr. 208, 410 und im baulichen Außenbereich*

Der Bebauungsplan Nr. 208 umfasst im Wesentlichen die verlegte Roxeler Straße (Öffentliche Verkehrsfläche) in ihrem heute vorhandenen Verlauf. Für die Bereiche außerhalb der Verkehrsflächen werden im Bestandsbebauungsplan keine Planaussagen getroffen. Der B-Plan Nr. 579 weist die Gesamtfläche als Öffentliche Verkehrsfläche und damit als vollständig versiegelt aus. Insofern ist die Zunahme der planrechtlichen Versiegelung hier eingriffsrelevant.

Die Festsetzungen des Bestandsbebauungsplans Nr. 410 beziehen sich innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 579 räumlich auf die Öffentliche Grünfläche entlang der Gievenbecker Reihe sowie auf die jenseits der Gievenbecker Reihe bis zum Gievenbach festgesetzten Privaten Grünflächen. Im Vergleich zwischen dem Bestandsbebauungsplan Nr. 410 mit dem Planentwurf des B-Plans Nr. 579 erfolgt die Aufgabe der Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr zu Gunsten einer Öffentlichen Grünfläche. Die Versiegelungsbilanz bleibt in diesem Bereich nahezu ausgeglichen.

Jenseits der Gievenbecker Reihe erfolgt eine Entwicklung im Wesentlichen in Form einer Inanspruchnahme der rd. 2,2 ha großen Ackerfläche sowie des Gievenbachs mit seinen Uferbereichen. Der gesamte Bereich wird als Fläche für die Wasserwirtschaft planungsrechtlich ausgewiesen. Im Rahmen der Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie soll der Gievenbach aus sei-

nem engen Bachbett befreit und naturnah umgestaltet werden. Hiermit ist eine erhebliche landschaftsökologische Aufwertung verbunden. Zur Realisierung der Wasserrückhaltung des neuen Wohngebietes innerhalb des ehemaligen Kasernengeländes wird der Bau eines Regenrückhaltebeckens erforderlich. Aufgrund der geplanten teilweisen Versickerung bereits innerhalb des Wohngebietes kann ein nur relativ flach ausgemuldetes, landschaftsgerechtes Becken ohne befestigte Sohle vorgesehen werden. Für die Einleitung der Oberflächenwässer der Roxeler Straße in den Gievenbach wird ferner der Bau eines mit Schilf bepflanzten rd. 1000 m<sup>2</sup> großen Retentionsbodenfilters erforderlich.

Zur Realisierung der beschriebenen Maßnahmen erfolgt die Entwicklung eines Gesamtkonzepts, in dessen Zusammenhang eine landschaftsgerechte Gestaltung und Bepflanzung mit standortheimischen Gehölzen vorgenommen wird. Bezogen auf die vorhandene intensive ackerbauliche Nutzung des Bereichs ist durch die vorgesehenen Maßnahmen von einer strukturellen Verbesserung und landschaftsökologischen Aufwertung des Areals auszugehen.

#### Landschaftsökologische Bewertung des Eingriffs / Bilanzierung

Der für die Bilanzierung relevante Eingriffsbereich umfasst im Wesentlichen den Überlappungsbereich des Bestandsbebauungsplans Nr. 410 mit dem Bebauungsplan Nr. 579. Darüber hinaus sind noch Flächen im Bereich der Roxeler Straße in der Eingriffsbilanzierung zu betrachten.

Für den vorgenannten Raum wurde eine landschaftsökologische Bewertung nach dem Münsteraner Bewertungsmodell durchgeführt. Demnach erzielt der 38.426 m<sup>2</sup> große Bewertungsraum im Bestand eine Wertigkeit von 130.495 Werteinheiten. Die durchschnittliche Wertstufe des Bestandes beträgt 3,40 Wertstufen. Die Bewertung der planrechtlichen Festsetzung des Bebauungsplans erreicht unter Zugrundelegung der auf der Fläche für Wasserwirtschaft vorgesehenen wasserbaulichen und landschaftsökologischen Maßnahmen eine Wertigkeit von 167.551 Werteinheiten. Die durchschnittliche Wertstufe der Planung erreicht 4,36 Wertstufen.

Die Neuversiegelung des Bewertungsareals beträgt 2.377 m<sup>2</sup> und erhöht die Bestandsversiegelung von 8.703 m<sup>2</sup> um 6,2 % auf nunmehr 28,8 %.

Aus dem Vergleich der landschaftsökologischen Wertigkeiten zwischen Bestand und Planung geht im Rahmen der Bilanzierung ein deutliches Plus von 37.116 Werteinheiten hervor. Eine Bereitstellung von Ausgleichsflächen ist aufgrund des positiven Bilanzierungsergebnisses somit nicht erforderlich.

#### **8.4.2.2 Artenschutzprüfung**

Die vorliegende Artenschutzprüfung erfolgte auf der Grundlage der Gemeinsamen Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 22.12.2010 zur Artenschutzprüfung in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben.

Das Gesamtareal wurde im Rahmen eines Gutachtens des Büros Ökoplanung Münster untersucht. Der faunistische Fachbeitrag stellt die Vorkommen und die Bedeutung der relevanten Arten zusammen:

##### I. Vögel

Im Untersuchungsgebiet wurden Brutvorkommen von sechs als wertgebend anzusehenden Vogelarten festgestellt. Zwei dieser Arten - Feldsperling (9 Brutpaare) und Mäusebussard (1 Brutpaar) - zählen in Nordrhein-Westfalen derzeit zu den planungsrelevanten Brutvogelarten. Als weitere wertgebende Arten wurden Bachstelze, Fitis, Grünspecht und Haussperling nachgewiesen. Diese vier Arten werden derzeit in Nordrhein-Westfalen nicht als planungsrelevant eingestuft, gelten jedoch nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG als "streng geschützte Art", nach der Roten Liste als gefährdet oder werden zumindest als Arten der Vorwarnliste geführt.

Alle sechs im Untersuchungsgebiet festgestellten, o.g. wertgebenden Brutvogelarten gelten nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG als „Europäische Vogelarten“ (und zählen damit zu den „besonders geschützten Arten“). Grünspecht und Mäusebussard zählen zudem zu den „streng geschützten Arten“ nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG.

Die wertgebenden Vogelarten Graureiher, Rauchschwalbe, Waldkauz, Waldschnepfe und Weißstorch traten als Durchzügler bzw. Nahrungsgäste, deren Brutplätze außerhalb des Untersuchungsgebietes liegen, auf.

Insgesamt wurden 2016 während der Brutvogeluntersuchungen 36 Vogelarten festgestellt.

Nach dem vom Gutachter angewandten Bewertungsverfahren ist das Untersuchungsgebiet von lokaler Bedeutung als Lebensraum für Brutvögel zu werten. Auf einer fünfstufigen Skala (sehr hohe, hohe, mittlere, geringe oder sehr geringe Bedeutung) entspricht dies einer geringen Bedeutung für die Artgruppe der Brutvögel.

## II. Fledermäuse

Insgesamt wurden während der im Untersuchungsgebiet im Jahr 2016 durchgeführten Fledermauserfassungen die sechs Fledermausarten Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler, Großes Mausohr, Flughautfledermaus, Zwergfledermaus und Wasserfledermaus nachgewiesen. Alle im Untersuchungsgebiet festgestellten Fledermausarten zählen nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG zu den „streng geschützten Arten“ und gelten in Nordrhein-Westfalen als planungsrelevant.

Folgende Arten wurden erfasst:

| Art <sup>17</sup>     | Erfassung                | Rote Liste D | Rote Liste NRW | Kontakte | Quartiernutzung                           |
|-----------------------|--------------------------|--------------|----------------|----------|---|
| Breitflügelfledermaus | Detektor/<br>Horchkisten | V            | 2              | 73       | 10-20 Tiere<br>(ggf. Wochenstubenverband) |
| Großer Abendsegler    | Detektor                 | 3            | R              | unsicher | Ggf. Quartiere in<br>Baumhöhlen           |
| Großes Mausohr        | Detektor                 | 3            | 2              | 2        | Ggf. temporäre Quartiere                  |
| Flughautfledermaus    | Detektor                 | G            | R              | 3        | Ggf. temporäre Quartiere                  |
| Zwergfledermaus       | Detektor/<br>Horchkisten | -            | -              | 270      | 40-60 Tiere                               |
| Wasserfledermaus      | Detektor                 | -            | -              | 1        | -   |

**Tabelle 4: Erfasste Fledermausarten**

Das Untersuchungsgebiet wurde hinsichtlich der Funktionsräume für die festgestellten Arten bewertet. Spezifische Flugstraßen/-routen von Fledermäusen wurden nicht festgestellt.

Hinsichtlich der Funktion als Nahrungsraum wurden bei den Fledermausuntersuchungen insgesamt acht Teilgebiete festgestellt, die in einem verstärkten Maße von der Zwergfledermaus zur Jagd genutzt wurden. Die Funktion als Jagdgebiet für die Zwergfledermaus wird für sieben der acht Teilflächen insgesamt als von mittlerer Bedeutung eingeschätzt. Das im Südosten des Untersuchungsgebietes entlang des Gievenbaches festgestellte Jagdhabitat weist gleichzeitig eine Funktion als Balzhabitat der Zwergfledermaus auf und wird daher insgesamt als von hoher Bedeutung eingeschätzt.

In einem Teilbereich im zentralen Untersuchungsgebiet wurde eine erhöhte, spezifische Jagdfunktion für die Breitflügelfledermaus festgestellt. Das Jagdgebiet liegt im unmittelbaren Umfeld

<sup>17</sup> Insbesondere im Rahmen der Horchkistenerfassungen konnten einzelne Kontakte der Gattungen Myotis und Nyctalus nicht mit hinreichender Sicherheit bis auf Artniveau bestimmt werden.

des festgestellten Quartiers. Vergleichbare als Jagdhabitat geeignete Strukturen sind im Umfeld des Plangebietes mehrfach vorhanden. Die Funktion als Jagdgebiet für die Breitflügelfledermaus wird insgesamt als von mittlerer Bedeutung eingeschätzt.

Hinsichtlich der Quartiersfunktion bestehen im Untersuchungsgebiet Quartiergemeinschaften von Breitflügel- und Zwergfledermaus. Neben den Quartieren in dem ehemaligen Verwaltungsgebäude mit Uhrenturm (Breitflügelfledermaus und Zwergfledermaus) und einem Quartier im Südosten des UG im Bereich der Roxeler Straße (Zwergfledermaus) befinden sich zwei Einstandsquartiere in einer Halle und unter einer Verschalung (Zwergfledermaus). Ein weiteres Quartier (Zwergfledermaus) wird östlich außerhalb des UG im Bereich der Wohnbebauung an der Gievenbecker Reihe vermutet. Auch in den Gehölzbeständen im zentralen UG werden weitere Einstandsquartiere (Zwergfledermaus) vermutet. Die vorhandenen Quartiere werden als von hoher bis sehr hoher Bedeutung für Breitflügelfledermaus und Zwergfledermaus eingeschätzt. Eine temporäre Nutzung von Gebäudequartieren durch das Große Mausohr während der Wanderzeiten kann nicht ausgeschlossen werden.

Im Untersuchungsgebiet wurden zahlreiche Ast- und Spechthöhlen sowie Spalten festgestellt. Zumindest ein Teil dieser Höhlen und Spalten wird als Quartier für höhlenbewohnende Fledermausarten geeignet sein. Im Jahresverlauf kommen im Untersuchungsgebiet die Fledermausarten Großer Abendsegler, Rauhauffledermaus und Wasserfledermaus vor. Für alle drei Arten kann eine (temporäre) Quartiernutzung von Baumhöhlen und Spalten vorliegen. Die vorhandenen Baumhöhlen- und spalten werden als von mittlerer Bedeutung für Großen Abendsegler, Rauhauffledermaus und Wasserfledermaus eingeschätzt.

Im nördlichen UG befinden sich mehrere Bunker, die potenziell als Winterquartier für Fledermäuse geeignet sind. Bei einer einmaligen Kontrolle konnte jedoch kein Besatz mit Fledermäusen festgestellt werden. Aufgrund ihres Potenzials werden die Bunker als von mittlerer Bedeutung als Quartier für Fledermäuse eingeschätzt.

### III. Amphibien

Mit den zwei Schwanzlurchen Bergmolch (ca. 20-30 Tiere) und Teichmolch (einzelne Tiere) sowie den zwei Froschlurchen Grasfrosch (kleinere Population) und Wasserfrosch (Artengruppe, 1 Tier) wurden insgesamt vier Amphibienarten festgestellt. Vorkommen weiterer Amphibienarten an dem untersuchten Gewässer, insbesondere von Kammmolch, Laubfrosch und Moorfrosch, können mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Alle einheimischen Amphibienarten gehören zu den national nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG „besonders geschützten Arten“. Der Kleine Wasserfrosch zählt zudem zu den nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG „streng geschützten Arten“ und gilt in Nordrhein-Westfalen als planungsrelevant. Zudem gilt er nach der "Roten Liste" als gefährdet.

In dem untersuchten Gewässer wurden nur kleine bis mittlere Amphibienvorkommen festgestellt. Laichstadien von Amphibien wurden nicht nachgewiesen. Dennoch ist von Fortpflanzungsgemeinschaften des Berg- und Teichmolchs in dem Gewässer auszugehen. Aufgrund der Verschlammung und der starken Beschattung bietet das Gewässer für Amphibien, mit Ausnahme des Bergmolchs, nur suboptimale Lebensbedingungen. Insgesamt wird das Gewässer als von geringer bis mittlerer Bedeutung für Amphibien eingeschätzt. Bis in eine Entfernung von ca. 150 m wird den Gehölz- und Ruderalstrukturen eine mittlere Bedeutung als Landlebensraum zugemessen. Spezifischen Amphibienwanderkorridore wurden nicht festgestellt.

### IV. Artenschutzrechtliche Bewertung

Auf Grundlage der faunistischen Kartierung sind im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung die zwei in Nordrhein-Westfalen planungsrelevanten Vogelarten Feldsperling und Mäusebusard, die Fledermausarten Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler, Großes Mausohr, Rauhauffledermaus, Wasserfledermaus und Zwergfledermaus, die Fledermausgattungen Myotis spec. und Nyctalus spec. und die Amphibienart Kleiner Wasserfrosch einzeln zu prüfen. Ferner sind pauschal die im Plangebiet vorkommenden europäischen Vogelarten zu prüfen.

In nachfolgender Tabelle werden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für die einzelnen Artengruppen zusammengefasst.

| <b>Übersicht artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände</b> |   |   |   |
|--|---|---|---|
| <b>Artengruppe</b>   | <b>§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötung)</b>  | <b>§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung)</b> | <b>§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Beschädigung und Zerstörung von Lebensstätten)</b>   |
| Vögel  | Nicht zutreffend <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bauzeitenregelung für die Fällung und die Rodung von Gehölzen</li> <li>• Bauzeitenregelung für den Abbruch von Gebäuden</li> </ul>  | Nicht zutreffend                            | Unter Anwendung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von CEF-Maßnahmen für den Mäusebusard (Nahrungsflächen) bleibt die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang sicher erhalten.   |
| Fledermäuse  | Unter Anwendung einer ökologischen Baubegleitung kann das Risiko von Tötungen von Individuen der benannten Fledermausarten und -gattungen entscheidend verringert werden. Eine Tötung von Fledermäusen kann hierdurch mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. | Nicht zutreffend                            | Unter Anwendung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von CEF-Maßnahmen für Breitflügelfledermaus und Zwergfledermaus (Nahrungsflächen), projektgestaltender Maßnahmen für Breitflügelfledermaus und Zwergfledermaus und einer ökologischen Baubegleitung für Breitflügelfledermaus, Großen Abendsegler, Großes Mausohr, Rauhauffledermaus, Wasserfledermaus und Zwergfledermaus sowie für einzelne Individuen der Gattungen Myotis spec. und Nyctalus spec. (Quartierhilfen) bleibt die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang für alle Fledermausarten sicher erhalten |
| Amphibien  | Nicht zutreffend  | Nicht zutreffend                            | Nicht zutreffend  |

**Tabelle 5: Übersicht artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände**

Im Plangebiet sind keine Vorkommen planungsrelevanter Pflanzenarten zu erwarten. Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG (Wildlebende Pflanzen) werden nicht tangiert.

Die Vermeidung des Eintritts von Verbotstatbeständen ist zwingend an die nachfolgend aufgeführten folgende Auflagen<sup>18</sup> gebunden:

1. Fällung und Rodung von Gehölzen (einschl. Sträucher und Hecken) nur zwischen dem 01.10. eines Jahres und dem 28./29.02. des Folgejahres. Freigabe und Überwachung der Fällungs- und Rodungsmaßnahmen durch eine ökologische Baubegleitung auch im Zeitraum 01.10. - 28./29.02. erforderlich.
2. Abbruchmaßnahmen nur zwischen dem 01.10. eines Jahres und dem 28./29.02. des Folgejahres durchgeführt. Zwischen dem 01.03. und dem 30.09. eines Jahres ist im Regelfall keine Durchführung dieser Maßnahmen möglich. Freigabe und Überwachung der

<sup>18</sup> Die erforderlichen Maßnahmen werden in Kurzform dargestellt. Die vollständige Maßnahme ist der Artenschutzprüfung von Ökoplanung Münster zu entnehmen.

Abbruchmaßnahmen durch eine ökologische Baubegleitung auch im Zeitraum 01.10. - 28./29.02. erforderlich.

3. Umwandlung von vorhandenem Ackerland im Umfang von mindestens 0,5 ha in extensives Grünland. Auf ca. 20 % der Fläche sind lineare Anpflanzungen von Stieleichen oder Obstgehölzen sowie einer dichten Hecke mit einheimischen Gehölzen vorzunehmen (CEF-Maßnahme für Vögel und Fledermäuse) im lokalen Umfeld (maximal 3 km Umkreis). Die Maßnahme kann in Kombination mit der Errichtung eines Regenrückhaltebeckens / Retentionsbodenfilters im südöstlichen Plangebiet verknüpft werden.
4. Für Fledermäuse sind im lokalen Umfeld (maximal 3 km Umkreis) für die betroffenen Fledermausarten geeignete Quartierhilfen an geeigneten Standorten fachgerecht anzubringen (CEF-Maßnahme Fledermäuse). Innerhalb des Kasernengeländes sind in allen Baufenstern Quartierhilfen für Fledermäuse als Einbauelemente anzulegen. Ein Erhalt bestehender Quartiere ist einer Ausgleichsmaßnahme stets vorzuziehen.  
Da die Entwicklung der einzelnen Wohnquartiere und damit auch der Wegfall der bestehenden Quartiere schrittweise erfolgen wird, kann auch die Umsetzung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen schrittweise und angepasst an die bauliche Inanspruchnahme im Plangebiet erfolgen.  
Im Sinne von CEF-Maßnahme müssen die Ersatzmaßnahme funktionsbereit fertig gestellt werden, bevor eine Inanspruchnahme der derzeitigen Lebensstätten erfolgen kann.
5. Weitestgehender Erhalt des Altbaumbestandes im Bereich des zentralen Gebäudes mit Uhrenturm und im südöstlichen Plangebiet in der Nähe der Roxeler Straße. Ist ein überwiegender Erhalt der Baumbestände im Einzelfall nicht möglich, kann die ökologische Funktion durch eine benachbarte Neuanpflanzung größerer Solitäräume einheimischer Laubgehölze (insbesondere Stieleiche) aufrechterhalten werden.
6. Die im Rahmen des Vorhabens notwendige Baufelddräumung in Verbindung mit Abbruch-, Umbau- und Rodungsmaßnahmen ist ganzjährig durch eine ökologische Baubegleitung zu überwachen. Die ausführende Person hat über gute faunistische Kenntnisse der Artengruppen Fledermäuse und Vögel sowie über die gesetzlichen Bestimmungen des Artenschutzes zu verfügen.

Im Bebauungsplan wird auf entsprechende Festsetzungen verzichtet (vgl. hierzu Kap. 6.7 Artenschutz). In den nachfolgenden Genehmigungsverfahren muss nachgewiesen werden, dass die vorgenannten Auflagen erfüllt sind. Die Stadt Münster verpflichtet sich, die CEF-Maßnahme „Umwandlung von 0,5 ha Ackerland in extensives Grünland für Vögel und Fledermäuse“ (Pkt. 3) durchzuführen. Es ist vorgesehen, diese Maßnahme innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche für die Wasserwirtschaft in Verbindung mit der hier vorgesehenen Errichtung eines Regenrückhaltebeckens und der Renaturierung des Gievenbachs umzusetzen. Die Umsetzung der CEF-Maßnahme „Quartierhilfen für Fledermäuse“ (Pkt. 4) wird abschließend im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren gewährleistet.

### Empfehlungen

In der Artenschutzrechtlichen Prüfung werden über die oben beschriebenen Maßnahmen hinaus Empfehlungen weitergehende Empfehlungen, z.B. zum Lichtmanagement gegeben. Die Berücksichtigung der empfohlenen Maßnahmen wird im weiteren Verfahren geprüft.

Unter Berücksichtigung der o.g. artenschutzrechtlich induzierten Maßnahmen sind keine Verstöße gegen das Artenschutzrecht gegeben.

## **8.4.3 Boden / Fläche**

### **8.4.3.1 Bestandserfassung**

Bei den natürlich anstehenden Böden handelt es sich nach den Darstellungen der Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen im nordwestlichen Teil des Plans um stauwassergeprägte Braunerde-

Pseudogleye. Im südöstlichen Teil überwiegen Plaggeneschböden. In der Nähe zum Gievenbach sind grundwassergeprägte Gleyböden vorzufinden.

Bei den Plaggeneschböden handelt es sich nach den Kartierungen des Geologischen Dienstes NRW um schutzwürdige Böden (vgl. Umweltkataster Münster). Der kulturhistorisch bedeutsame Plaggenesch ist durch die langjährige intensive Kasernennutzung jedoch soweit überformt worden, z.B. durch Geländeauftrag und -abtrag, dass der schutzwürdige Charakter hier nicht mehr erhalten ist. Im Gievenbachtal sind hingegen noch entsprechende Vorkommen möglich.

Durch die militärische Vornutzung sind ca. 57 % der Flächen des Kasernengeländes versiegelt (ARGE-Oxford). Allein der ehemalige Exerzierplatz weist eine versiegelte Fläche von ca. 2,5 ha auf. Hinzu treten vor allem die voll versiegelten Flächen im Bereich der Fahrzeug- und Werkstattthallen.

Im Rahmen der Bodenuntersuchungen durch HINZ Ingenieure GmbH wurden Rammkernsondierungen vorgenommen, die in allen Teilen der Kaserne Auffüllungen von 0,3 bis 2,2 m unter GOK reichen. Es handelt sich dabei überwiegend um verschieden ausgeprägte Sande mit Beimischungen von verschiedenen Fremdstoffen. Unterhalb der Auffüllungen wurden in Teilen Sande angetroffen, die Geschiebelehme/-mergel überdecken. Im nordwestlichen Teil der Kaserne fehlen diese Sande als Zwischenschicht. Für die gewachsenen Sande wird eine unterschiedliche Wasserdurchlässigkeit von  $k_f=1 \cdot 10^{-4}$  m/s bis  $K_f= 5 \cdot 10^{-6}$  m/s abgeschätzt. Geschiebelehme und -mergel sind quasi undurchlässig ( $K_f \leq 10^{-8}$  m/s).

Das Grundstück „Oxford-Kaserne“ wird aufgrund in Teilbereichen nachgewiesener betriebsspezifischer Verunreinigungen durch die ehemals dort ansässige Kaserne, als Altstandort 544A im städt. Altlasten- / Verdachtsflächenkataster geführt. Es handelt sich hier hierbei um Belastungen des Bodens mit Mineralölkohlenwasserstoffen, leichtflüchtigen aromatischen Kohlenwasserstoffen, polycyclisch aromatischen Kohlenwasserstoffen, leichtflüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffen und Schwermetallen.

#### **8.4.3.2 Auswirkungen der Planung / Maßnahmen zur Minderung**

Durch die Konversion des Kasernengeländes erfolgt im Sinne des Bodenschutzes eine wirksame Maßnahme der Innenentwicklung, die einerseits neue Flächeninanspruchnahmen im Außenbereich begrenzt und andererseits der Entsiegelung hochversiegelter Bereiche dient. Im Sinne der Bodenschutzklausel des § 1a BauGB ist die Planung daher sehr effizient und flächensparend. Die Nachnutzung der Oxford-Kaserne entspricht der Zielsetzung der Stadt Münster, durch strategisches Flächenmanagement den Außenbereich zu schonen.

Hinsichtlich der schutzwürdigen Böden (Plaggenesche) ist in der Gesamtbetrachtung durch die Vorbelastung nicht von einer maßgeblichen Beeinträchtigung auszugehen. Im Gievenbachtal kann es zur Inanspruchnahme schutzwürdiger Böden durch die geplanten Flächen für die Wasserwirtschaft kommen.

##### **Altlasten-/Verdachtsflächen**

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) hat im Rahmen einer orientierenden Untersuchung kontaminationsverdächtige Flächen (KVF) auf dem ehemaligen Kasernengrundstück auf mögliche Gefährdungspotenziale untersuchen lassen. Die orientierenden Untersuchungen ergaben für verschiedene Schadstoffe Belastungen oberhalb von Prüfwerten. Bei den Untersuchungen hat sich bei einer Vielzahl der kontaminationsverdächtigen Flächen dieser Verdacht nicht bestätigt.

Auf dem ehemaligen Kasernengelände erfolgten Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung. Diese zeigten in Teilbereichen punktuelle Belastungen des Bodens, hier sind im Rahmen der Umnutzung/Bebauung Sanierungen erforderlich. In weiteren Bereichen zeigten sich keine oder geringe Belastungen. Zum jetzigen Zeitpunkt sind, unabhängig von der zukünftigen Nutzung, keine Gefährdungen des Schutzgutes Boden-Mensch erkennbar und somit auch keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Teilbereiche sind aufgrund der bestehenden Bebauung und

Versiegelung noch nicht betrachtet, auf diesen Flächen erfolgen Untersuchungen im Rahmen des Abbruchs.

Da Sanierungen und weitere Untersuchungen unterhalb der versiegelten Flächen noch nicht erfolgt sind, ist die ehemalige Kasernenanlage weiterhin vollständig als Altlast-/Verdachtsfläche im Sinne des §9 (5) Nr. 3 BauGB zu kennzeichnen. Die geplante Wohnnutzung ist nach Einschätzung der Bodenschutzbehörde aber grundlegend möglich. Bei geplanten Bauvorhaben kann sich ein technischer Mehraufwand zur Sicherung / Sanierung der Altlast bzw. zur Erfüllung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ergeben.

Des Weiteren befindet sich im Südwesten des Teilbereiches B eine im Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Münster geführte Fläche, auf der Auffüllungen aus Boden und Bauschutt stattgefunden haben. Die Fläche weist Auffüllungen in einer Mächtigkeit bis ca. 2,30 m aus Boden und Bauschutt mit leichten Verunreinigungen aus polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen auf. Bei einer Bebauung ist mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen. Daher ist auch dieser Bereich als Fläche, dessen Boden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, gekennzeichnet.

Die Untersuchung versiegelter Verkehrsflächen und Tragschichtuntersuchungen (Dr. Kerth + Lampe Geo-Infometric GmbH, Detmold, April 2017) ergaben stellenweise Belastungen mit PAK, KW und Schwermetallen.

Gebäudeschadstoffuntersuchungen an ausgewählten Bestandsgebäuden zur Ermittlung schadstoffrelevanter Baumaterialien auf mögliche Belastungen insbesondere mit Asbest, PCB, Formaldehyd, Holzschutzmittel und Schwermetalle ( Dr. Kerth + Lampe Geo-Infometric GmbH, Detmold, März und April 2017) ergaben die Notwendigkeit einer ordnungsgemäßen Entsorgung von belasteten Baustoffen.

Die Gutachter empfehlen teilweise zur Überprüfung der festgestellten Befunde Raumlufthuntersuchungen innerhalb der Gebäude zur Feststellung einer Sanierungserfordernis durchzuführen.

#### **8.4.4 Wasser**

##### **8.4.4.1 Bestandserfassung**

###### Oberflächengewässer

Innerhalb des Bebauungsplans befindet sich am östlichen Rand der Gievenbach. Der Gievenbach stellt eines der bedeutendsten Fließgewässer im westlichen Teil des Stadtgebietes dar. Die Strukturgüte des Gewässers ist im betreffenden Abschnitt überwiegend als mäßig bis deutlich beeinträchtigt zu bewerten.

Für den Gievenbach liegt ein ermitteltes Überschwemmungsgebiet vor, dass jedoch nicht als gesetzliches Überschwemmungsgebiet festgesetzt worden ist. Das ermittelte Überschwemmungsgebiet weist damit eine Hinweiskfunktion auf.

Im nordwestlichen Teil des Plangebietes ist ein langgestreckter, relativ naturnaher Teich anzutreffen, der als gesetzlich geschütztes Biotop ausgewiesen ist.

###### Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich innerhalb von zwei Grundwassereinheiten (L39106-04 bzw. L41101-01,; vgl. Umweltkataster Münster). In den Grundwassereinheiten wird der oberflächennahe Kalkmergel von geringmächtigem Geschiebelehm überlagert. Bereichsweise reicht der Kalkmergel bis an die Geländeoberfläche. In Bachsenken wird der Geschiebelehm von Au-

ensedimenten sowie im Süden der Einheit von geringmächtigen Flugsanden überlagert. Die Sande können lokale kleinräumige Grundwasserleiter bilden.

Im Plangebiet beschränken sich die von Sanden überlagerten Bereiche auf den Südosten. Bei den Geschieben handelt es sich um Grundwassergeringleiter mit einer geringen Wasserdurchlässigkeit. Für die Sande ist eine hohe Wasserdurchlässigkeit anzusetzen.

Im Rahmen der Bodenuntersuchungen durch HINZ Ingenieure GmbH wurden zum Zeitpunkt der Bohrung Wasserstände zwischen 1,0 m und 4,6 m unter der Geländeoberfläche bzw. Oberkante Befestigung erbohrt. Die Flurabstände betragen zumeist ca. 1,0 m bis rund 2,5 m unter Flur.

Das in geringen Mengen anfallende Grundwasser fließt in Richtung der benachbarten Vorfluter.

#### **8.4.4.2 Auswirkungen der Planung / Maßnahmen zur Minderung**

Die Oberflächengewässer werden durch die Planung nicht unmittelbar umgestaltet. Durch den Bau eines Regenrückhaltebeckens wird das auf dem Kasernengebiet anfallende Niederschlagswasser vor Einleitung in den Gievenbach zurückgehalten. Die hydraulische Belastung des Gievenbaches kann damit gegenüber dem bisherigen Zustand deutlich verbessert werden. Der Einbau eines Bodenfilterbeckens übernimmt vor Einleitung in das Fließgewässer Reinigungsfunktionen für das auf den stärker belasteten Straßen anfallende Niederschlagswasser.

Für das Gelände der Oxfordkaserne ist eine dezentrale Niederschlagswasserbewirtschaftung vorgesehen. Das abzuführende Niederschlagswasser soll durch Maßnahmen wie z.B. Muldenversickerung, dezentrale Rückhaltung/„raingardens“, Dachbegrünungen, Brauchwassernutzung minimiert werden. Maßnahmen der Niederschlagswasserrückhaltung, Versickerung und Verdunstung treten an die Stelle einer konventionellen Entwässerung und entlasten damit den Naturhaushalt. Die Versickerung von Niederschlagswasser hat positive Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung, die Verdunstung und wirkt sich positiv auf das Kleinklima aus.

Das Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept wird durch Festsetzungen zum Hochwasserschutz bzw. Regelungen des Wasserabflusses gesichert. Das von den privaten Grundstücken abgeleitete Niederschlagswasser ist im Regelfall durch o.g. Maßnahmen so zu drosseln, dass maximal 3 l/sek./ha ( $n=0,2$ ) abgeleitet werden darf. Befestigungen wie private Zufahrten, Stellplätze etc. sind wasserdurchlässig auszugestalten.

Zum Schutz vor Niederschlagswasser muss die Oberkante Rohfußboden der zu errichtenden Gebäude im Erdgeschoss mindestens 0,30 m über der Oberkante der jeweils der Erschließung dienenden Verkehrsflächen dienen. Tiefgaragen sollen so angelegt werden, dass ein Schutz bei Starkregenereignissen gewährleistet ist. Flachdächer sind auch aus Gründen der Regenwasserbewirtschaftung in den WA<sub>1+2</sub> und MI<sub>1-3</sub> zu mindestens 75% zu begrünen.

Die im Zuge des Niederschlagswassermanagement getroffenen Regelungen stellen einen Beitrag zur Anpassung an den Klimawandel dar, indem der Naturhaushalt entlastet wird und zu schützende Güter vor Schäden, z.B. durch Starkregen geschützt werden.

Für den Teilbereich B „Bernings Kotten“ werden die bisherigen Regelungen hinsichtlich der Regenwasserbewirtschaftung fortgeführt.

#### **8.4.5 Klima / Luft**

##### **8.4.5.1 Bestandserfassung**

###### Lokalklima

Das Areal der Oxford-Kaserne ist in der Klimaanalyse der Stadt Münster als Klimatop der stark verdichteten Siedlungsbereiche dargestellt. Der Bereich Bernings Kotten ist vergleichbar als verdichteter Siedlungsbereich anzusehen. Das Gievenbachtal mit seiner Talmulde ist als Kaltluftleitbahn ausgewiesen.

### Lufthygiene

Die Roxeler Straße zählt zu einer der stark befahrenen Straßen in Münster. Für die Roxeler Straße ist im Bereich des Plangebietes durch die offene Lage jedoch eine relativ günstige Belüftungssituation gegeben, so dass sich Schadstoffe nicht verstärkt anreichern. Im sonstigen Plangebiet ist weitgehend von einer Luftbelastung auszugehen, die sich der allgemeinen Hintergrundbelastung annähert.

Die zulässigen Jahresmittelwerte der 39. BImSchV für NO<sub>2</sub> von 40 µg/m<sup>3</sup> werden mit Werten von < 28 µg/m<sup>3</sup> an der Roxeler Straße unterschritten. Ebenso werden die zulässigen Jahresmittelwerte der 39. BImSchV für PM<sub>10</sub> von 40 µg/m<sup>3</sup> mit Werten von < 28 µg/m<sup>3</sup> an der Roxeler Straße eingehalten. Überschreitungshäufigkeiten der Tagesmittelwerte für PM<sub>10</sub> von 50 µg/m<sup>3</sup>, über die zulässigen 35 Überschreitungen hinaus, sind aktuell nicht zu erwarten. (vgl. Umweltekataster Münster)

### **8.4.5.2 Auswirkungen der Planung / Maßnahmen zur Minderung**

#### Lokalklima

Der bereits vorhandene Siedlungscharakter des Plangebietes wird durch den Bebauungsplan aus klimatischer Sicht nicht maßgeblich verändert. Hinsichtlich der Gesamtversiegelung ist sogar von einer Verringerung auszugehen. Die vorgesehene Festsetzung von öffentlichen Grünflächen dient im Bebauungsplan der Vermeidung und Minderung negativer Auswirkungen auf das Mikroklima. In Verbindung mit den Grünflächen des nördlich angrenzenden „Grünen Fingers“ wird die lokalklimatische wirksame Grünverbindung im Westen Gievenbecks gesichert. Der vorhandene, umfangreiche Baumbestand mit seiner positiven Auswirkung auf das Mikroklima bleibt soweit möglich erhalten und soll durch Neuanpflanzungen im Zuge der Grünflächengestaltung ergänzt werden. Die vorgesehene Dachbegrünung von Flachdächern wirkt sich durch Verdunstung, Niederschlagswasserrückhaltung, Bindung von Staub und die verminderte Aufheizung von Dachflächen positiv auf das Mikroklima aus.

Auswirkungen auf die Kaltluftleitbahn im Gievenbachtal sind durch die geplante Einrichtung von wasserwirtschaftlichen Einrichtungen nicht gegeben. Nennenswerte über das Plangebiet hinaus wirkende lokalklimatische Veränderungen sind durch die Umnutzung des Kasernengeländes sowie die Überplanung randlich angrenzender Teilflächen nicht zu erwarten.

#### Klimaschutz/Klimawandelanpassung

Bebauungspläne sollen u.a. dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere zu fördern. Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. (§1 Absatz 5 und §1a Absatz 5 BauGB).

Als grundlegende Maßnahme zum Klimaschutz ist gemäß dem städtebaulichen Gestaltungsplan, der die Grundlage für den Bebauungsplan darstellt, eine hohe Kompaktheit vorgesehen. Positiv wirkt sich –unter Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes- auch die grundsätzliche Zulässigkeit von Solarpaneelen oder Photovoltaikanlagen an oder auf den Gebäuden aus. Hinsichtlich der vorgeschriebenen Dachbegrünung sind Kombinationslösungen wie auch Ausnahmen möglich. Die Nutzung passiver solarer Gewinne ist abhängig von der späteren Ausrichtung der einzelnen Gebäude, die im Bebauungsplan nicht festgeschrieben ist.

Die für die Stadt Münster geltenden ökologischen Baustandards sind in nachfolgenden Städtebaulichen Verträgen oder Grundstückskaufverträgen festzulegen.

Als Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, sind insbesondere zu nennen:

- Verzicht auf die Inanspruchnahme von Bauflächen im Außenbereich durch Konversion der Kaserne.

- Umsetzung eines dezentralen Entwässerungskonzeptes, dass zur Versickerung und Verdunstung von Niederschlägen beiträgt.
- Minimierung der Überwärmung im Quartier durch eine starke Durchgrünung des Quartiers und Begrünungsmaßnahmen an Gebäuden.
- Berücksichtigung von Notwasserwegen und Stauräumen sowie sonstige Vorkehrungen im Falle von Starkregenereignissen.

### Lufthygiene

Von der Planung gehen keine unmittelbaren oder mittelbaren Immissionswirkungen aus, die sich auf die Luftbelastung im Einwirkungsbereich der Planung erheblich nachteilig auswirken. Eine in geringem Umfang auf das Vorhaben zurückzuführende verkehrliche Mehrbelastung ist mit Blick auf die Luftschadstoffe nach Maßgabe der 39.BImSchV als vernachlässigbar einzustufen. Sonstige relevante Schadstoffparameter sind nicht ersichtlich.

## **8.4.6 Landschaft**

### **8.4.6.1 Bestandserfassung**

Der Bebauungsplan umfasst durch die Umnutzung des Kasernengeländes überwiegend Flächen im bereits besiedelten Raum. Insbesondere im Süden und teilweise im Osten grenzt der Planungsraum an die freie Landschaft an. Die Kaserne tritt zu diesen Seiten vor allem durch die markante Umfassungsmauer aus Naturstein in Erscheinung. In Verbindung mit dem vorhandenen Altbaumbestand vor und innerhalb der Kaserne fügt sich diese harmonisch in den Landschaftsraum ein. Im Norden geht das Kasernengelände mit den ehemals dort vorhandenen Sportflächen gleitend in den „Grünen Finger“ über.

Die Gievenbecker Reihe mit ihren ursprünglich 9 Höfen entlang des Gievenbaches stellt die älteste Siedlung Gievenbecks (ca. 9 Jahrhundert) dar und ist somit die Keimzelle des Ortsteiles. Das Gievenbachtal und Gievenbecker Reihe mit ihren alten Hofstrukturen und z.T. als Naturdenkmal ausgewiesenem Baumbestand stellt einen das Landschaftsbild prägenden Grünzug dar.

Im äußersten Südwesten tangiert jenseits der Roxeler Straße das Landschaftsschutzgebiet Schonebeck, Rüschenfeld und Alvingheide den Bebauungsplan.

Das bestehende Kasernengelände mit ca. 400 Bäumen und weitläufigen Grünflächen stellt sich trotz der ehemals intensiven Kasernennutzung als stark durchgrünter Siedlungsraum dar.

### **8.4.6.2 Auswirkungen der Planung / Maßnahmen zur Minderung**

Erheblich nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind mit der Planung nicht verbunden. Durch die Erhaltung des grundsätzlichen Erscheinungsbildes der Kaserne in ihren Randbereichen sind keine negativen Folgewirkungen auf die Landschaft im Umfeld der Kaserne zu erwarten. Das innerhalb des Gievenbachtals geplante Regenrückhaltebecken lässt sich gestalterisch verträglich in das Umfeld einbinden.

Innerhalb des Kasernenareals bleibt durch den bestehenden Denkmalschutz für die Gesamtanlage die Grundstruktur erhalten, insbesondere im Bereich der zentralen Flächen mit den zu erhaltenden Mannschaftsgebäuden. In ihren Randbereichen wird das heutige Bild der Kaserne künftig durch neue Baukörper geprägt werden, die an der nordwestlichen Ecke der Kaserne bis zu sieben Geschosse betragen können. Das Oxford-Quartier stellt sich unter Berücksichtigung des Denkmalwertes der Kaserne als urbanes Wohnquartier dar, an das hohe Ansprüche in der Gestaltung gelegt werden.

Durch einen möglichst weitgehenden Erhalt der Bestandsbäume, z.T. durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan, soll der grüne Gesamtcharakter des Quartiers gesichert werden. Die Festsetzungen beschränken sich auf den im Zuge der Bewertung des Baumbestandes herausgestellten und mit der Planung zu vereinbarenden besonders erhaltenswerten

bzw. erhaltenswerten Baumbestand. Im Zuge des Ausbaus der öffentlichen Grünflächen wird auch der weitere Bestand, sofern er mit notwendigen Elementen zur Erschließung (Versicherungsmulden, Wegen etc.) vereinbar ist, erhalten. Innerhalb der Baufelder können nur Bäume außerhalb der Baugrenzen/-linien zum Erhalt festgesetzt werden. Der Erhalt weiterer Bäume ist im Zuge der weiteren städtebaulichen Konkretisierung im Einzelfall, auch in Abstimmung mit dem Denkmalschutz, zu prüfen. Ersatzpflanzungen sind vorgesehen. Ziel ist die Umsetzung eines durchgrünten Gesamtquartiers in Anlehnung an das Freiflächenkonzept der ARGE-Oxford. Hinsichtlich der Einbindung in das Landschaftsbild sowie der inneren Freiraumgestaltung im Bereich der Kaserne eröffnet der Bebauungsplan die Möglichkeit einer landschaftsverträglichen Gestaltung. Erheblich nachteilige Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

#### **8.4.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

##### **8.4.7.1 Bestandserfassung**

Die ehemalige Oxford-Kaserne ist als Gesamtanlage mit Datum vom 12.01.2015 in die Denkmalliste der Stadt Münster eingetragen worden. Zum Denkmal gehören die bauzeitlichen Terrassen und Wege, Gebäude, eine Bunkeranlage und ein Wasserwerk, der Pflanzen- und Baumbestand sowie die Kaserneneinfriedung. Die denkmalgeschützten Gebäude und Anlagen der ehemaligen Flakartillerie-Kaserne aus den 1930er Jahren sind nicht nur baugeschichtlich sowie wissenschaftlich (militärgeschichtlich), sondern für die Geschichte des Menschen – hier für die Geschichte der Garnison Münster im Dritten Reich – bedeutsam.

##### **8.4.7.2 Auswirkungen der Planung / Maßnahmen zur Minderung**

Die Beseitigung, Veränderungen und Nutzungsänderungen von Baudenkmalern oder ortsfesten Bodendenkmalern bedürfen der Zustimmung der Unteren Denkmalbehörde (§ 9 DSchG). Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans wie Regelungen zur grundsätzlichen Lage der Erschließungsstraßen, zur Festsetzung öffentlicher Grünflächen, zu Baukörperfestsetzungen oder zur angepassten Höhenentwicklung sollen dazu beitragen, den Denkmalwert der Gesamtanlage unter Berücksichtigung heutiger städtebaulicher und funktioneller Anforderungen langfristig zu sichern. Der Bebauungsplan gewährleistet, dass sich die geplanten Neubauten maßvoll in die Gesamtanlage integrieren und der Grundcharakter des ehemaligen Kasernengeländes gewahrt bleibt.

Konkrete Veränderungen an der denkmalgeschützten Bestand, die im Rahmen der weiteren Planungen erfolgen sollen, stehen unter dem o.g. Erlaubnisvorbehalt.

Mit der denkmalpflegerischen Sicherung erfolgt gleichzeitig ein Schutz der vorhandenen Sachgüter innerhalb des Kasernenareals. Durch die Erhaltung von Bausubstanz bei Gebäuden wie auch bei Verkehrsflächen (z.B. bestehende Pflasterflächen) wird der Eingriff in Sachgüter minimiert, vorhandene natürliche Ressourcen, z.B. zur Herstellung von Baumaterialien können geschont werden.

Infolge der erforderlichen Maßnahmen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung im Gievenbachtal erfolgt die Inanspruchnahme einer ca. 2 ha großen Ackerfläche. Diese steht in der Folge für eine landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr zur Verfügung.

#### **8.4.8 Wechselwirkungen**

Mögliche Wechselwirkungen werden im Rahmen der beschriebenen Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter erfasst und beschrieben. Relevante Wechselwirkungen ergeben sich im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans insbesondere zwischen folgenden Schutzgütern:

|                        |     |  |
|------------------------|-----|--|
| Denkmalschutz          | <-> | Klimaschutz (solare Energiegewinnung)              |
| Denkmalschutz          | <-> | zu erhaltender Baumbestand (Artenschutz, Ortsbild) |
| Klimaschutz/-anpassung | <-> | dezentrales Niederschlagswasserkonzept             |

---

|                       |     |  |
|-----------------------|-----|--|
| Grünflächengestaltung | <-> | dezentrales Niederschlagswasserkonzept       |
| Artenschutz           | <-> | dezentrales Niederschlagswasserkonzept (RRB) |
| Bodenschutz           | <-> | menschliche Gesundheit                       |

### **8.5 Nichtdurchführung der Planung (Prognose-Null-Variante)**

Für den Teilbereich A -Oxford-Quartier- wäre die gewünschte Wohnbauentwicklung in der mit dem städtebaulichen Wettbewerb beabsichtigten Art und Weise an diesem Standort nicht realisierbar. Bis auf Weiteres ist auf einer Teilfläche von einer Nutzung für Flüchtlingsunterkünfte auszugehen.

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

### **8.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Der Bebauungsplan ist das Ergebnis eines städtebaulichen Wettbewerbes zur Entwicklung eines Wohnquartiers für ca. 1.200 Wohneinheiten im Stadtteil Gievenbeck. Anderweitige Planungsansätze, die im Rahmen des Bebauungsplans aufgegriffen werden sollten, drängen sich nicht auf, so dass keine grundsätzlichen anderweitigen Planungsmöglichkeiten in Betracht zu ziehen sind.

### **8.7 Überwachung (Monitoring)**

Gemäß § 4c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Es erfolgt ein Monitoring der erforderlichen artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen durch das Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit der Stadt Münster.

Sofern sich im Zuge der kontinuierlich laufenden Untersuchungen zur Umweltsituation in Münster Hinweise auf nachteilige Auswirkungen für das Baugebiet oder die Umgebung ergeben, werden diese mit Blick auf ggf. geeignete Maßnahmen zur Abhilfe herangezogen.

### **8.8 Zusammenfassung**

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 579 „Gievenbeck – Oxford-Quartier“ verfolgt im Kern das Ziel, innerhalb des etwa 36 ha großen Plangebietes das etwa 26,5 ha große Gelände der ehemaligen Oxford-Kaserne einer Wohnbaunutzung (ca. 1.200 Wohneinheiten) zuzuführen.

Der in zwei Teilbereiche gegliederte Bebauungsplan setzt im Teilbereich A „Oxford-Kaserne“ die eigentliche Umnutzung der Kaserne zu einem Wohnquartier fest. Im Teilbereich B „Bernings Kotten“ erfolgen flankierende Festsetzungen zur Sicherung der Verträglichkeit von gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die Auswirkungen des Bebauungsplans auf die zu betrachtenden Schutzgüter untersucht. Die Ergebnisse werden im vorliegenden Umweltbericht dokumentiert. 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 vorgenutzten 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.

## **9. Gesamtabwägung**

Die Planung verfolgt die allgemeine Zielsetzung, durch die Konversion der Oxford-Kaserne ein urbanes, vielfältig durchmischtes Stadtquartier mit eigener Identität und vielfältigen visuellen und atmosphärischen Qualitäten zu entwickeln. Unter Wahrung der baulichen Identität der denkmalgeschützten Gesamtanlage soll Wohnraum für unterschiedliche Nachfragegruppen geschaffen werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 579 wird ein auch in quantitativer Hinsicht maßgeblicher Beitrag zur Steigerung des Wohnraumangebotes in Münster geleistet. Die Planung schont durch die Wiedernutzung der zuvor militärisch genutzten Flächen in erheblichem Maße Freiflächen sowie natürliche Ressourcen und trägt der Bodenschutzklausel des § 1a BauGB in besonderer Weise Rechnung.

Das städtebauliche Konzept sieht ergänzende Freizeit-, Arbeits- und Dienstleistungsangebote vor, die eine unter ökologischen und sozialen Gesichtspunkten vorteilhafte Nutzungsmischung unterstützen. Die vorgesehenen sozialen Einrichtungen im Oxford-Quartier (Grundschule, Kita-Einrichtungen, Haus der Vereine, Kirchenzentrum der ev. Lukaskirche), stellen weitere Versorgungsangebote für die Bewohner des Stadtteils zur Verfügung. Durch die Lage und quantita-

tive Größe des künftigen Wohnquartiers werden bestehende Infrastruktureinrichtungen in Gievenbeck gestärkt. Zudem werden durch die städtebauliche Neuentwicklung Impulse für eine weitere Belegung der Ortsmitte gesetzt. Durch räumliche und funktionale Vernetzungen in das Umfeld wird die jahrzehntelange Barrierewirkung des Kasernenareals aufgehoben.

Mit Blick auf das Schutzgut Mensch und die menschliche Gesundheit kommt es im Einwirkungsbereich der Roxeler Straße stellenweise zu deutlichen Überschreitungen der als Maßstab heranzuziehenden Orientierungswerte der DIN 18005. Angesichts gegenüberstehender städtebaulicher und denkmalpflegerischer Belange und der Tatsache, dass die Außenwohnbereiche in den geringer lärmbelasteten Bereichen angeordnet werden können, werden im Bebauungsplan keine aktiven Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Die bestehende Kasernenmauer sorgt innerhalb der betroffenen Baufelder bereits für geringere Lärmbelastungen. In den Gebäuden werden die Anforderungen an angemessenen Lärmschutz durch die Ausweisung von Lärmpegelbereichen gewährleistet. Für die außerhalb des Plangeltungsbereichs gelegenen Wohngebäude Roxeler Straße 329 und 329a, an deren Nordwestseiten die Schwelle zur Gesundheitsgefahr überschritten bzw. erreicht wird, sind in der Gesamtabwägung keine Lärminderungsmaßnahmen vorgesehen. Durch das Vorhandensein straßenlärmabgewandter Fassaden bleiben gesunde Wohnverhältnisse gewahrt.

Lebensräume für Flora und Fauna sowie ökologische Funktionen im räumlichen Zusammenhang der Grünflächen werden weitgehend erhalten. Im Rahmen der Artenschutzrechtlichen Prüfung wurden die festgestellten planungsrelevanten Artenvorkommen (zwei Vogelarten, sechs Fledermausarten und eine Amphibienart) geprüft. Insbesondere für Fledermäuse hat das Kasernenareal z.T. eine hohe Bedeutung. Mit dem Bebauungsplan werden insofern Eingriffe in die Lebensstätten geschützter Arten vorbereitet. Durch die beabsichtigten Artenschutzmaßnahmen kann der Eintritt von Verbotstatbeständen nach dem Bundesnaturschutzgesetz jedoch vermieden werden.

Aus dem Vergleich der landschaftsökologischen Wertigkeiten zwischen Bestand und Planung geht ein positives Bilanzierungsergebnis hervor. Die Erforderlichkeit der Kompensation von planungsbedingten Eingriffen im Rahmen des Planungsprozesses ist somit nicht erforderlich.

Mit der Umsetzung des Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes wird sich Abfluss, Versickerung und Verdunstung künftig am natürlichen Wasserhaushalt orientieren. Die vorgesehenen Maßnahmen – z.B. zur Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser – leisten gleichzeitig einen Beitrag zur Anpassung an den Klimawandel. Hohe Freiraumqualitäten werden insbesondere durch den sogenannten „Grünen Trichter“ und die zentrale Nord-Süd-Achse als großflächige Park- und Begegnungsräume geschaffen.

In der Gesamtheit der textlichen und zeichnerischen Festlegungen liegt insofern eine Planung vor, die städtebauliche, soziale und ökologische Belange soweit als möglich in Einklang bringt und damit eine geeignete, planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung eines unter Qualitäts- und Nachhaltigkeitsgesichtspunkten zukunftsweisenden Wohnquartiers bildet.

## **10. Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen**

Die Stadt Münster beabsichtigt, das Kasernengelände (im Wesentlichen Teilbereich A) durch die Projektgesellschaft KonVOY zu erwerben und zu entwickeln. Einzelne Teilquartiere sollen über städtebauliche Qualifizierungsverfahren (z.B. Investorenwettbewerbe) bis zur Umsetzungsreife konkretisiert werden. Die bestehenden Qualitätsziele für das künftige Oxford-

Quartier – zusammengefasst in den Gestaltungsleitlinien – werden über öffentlich-rechtliche oder privat-rechtliche Verträge abgesichert.

Zur Durchführung des Bebauungsplans sind keine Maßnahmen der öffentlichen Hand zur Ordnung des Grund und Bodens erforderlich.

Die Verwirklichung des Bebauungsplans berührt zwar die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet arbeitenden Menschen, nachteilige Auswirkungen in wirtschaftlicher oder sozialer Hinsicht sind jedoch nicht zu erwarten. Ein Sozialplan ist daher nicht erforderlich.

Diese Begründung dient gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) als Anlage zu dem vom Rat der Stadt Münster am **10.10.2018** als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 579: Gievenbeck – Oxford-Quartier (Roxeler Straße / Dieckmannstraße / Gievenbecker Reihe / Niedenstiege).

Münster, den **11.10.2018**

**Markus Lewe**            (L.S.)  
Oberbürgermeister