

Begründung

zum Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 579: Gievenbeck - Oxford-Quartier im Bereich des Simonsplatzes

Inhalt	Seite
1. Planungsanlass / Planungsgrundlagen	2
2. Geltungsbereich	2
3. Planungsrechtliche Situation	3
3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
3.2 Bestehendes Planungsrecht / sonstige Satzungen, Verordnungen	3
4. Räumliche und strukturelle Situation	3
5. Planungsziele	4
6. Inhalte des Bebauungsplans	4
6.1 Grundzüge der Planung	4
6.2 Bauliche Nutzung und Baugestaltung	5
6.2.1 Art der baulichen Nutzung	5
6.2.2 Maß der baulichen Nutzung	6
6.2.3 überbaubare Flächen	8
6.2.4 Bauweise	9
6.2.5 Dachform	9
6.2.6 Material, Farbgebung	9
6.2.7 Stellplätze, Nebenanlagen	9
6.2.8 Einfriedungen	10
6.2.9 Vorgärten	10
6.2.10 Werbeanlagen	11
6.2.11 Abgrabungen und Aufschüttungen	11
6.3 Verkehrsflächen / Erschließung	11
6.4 Technische Infrastruktur	12
6.5 Vorkehrungen zum Hochwasserschutz / Regelung des Wasserabflusses	12
6.6 Gemeinbedarf / soziale Infrastruktur	13
6.7 Grünflächen / Begrünung	14
6.8 Energienutzung	14
6.9 Immissionsschutz	15
6.10 Altlasten / Altstandorte	16
6.11 Denkmalschutz / Archäologie	16
7. Flächenbilanz	17
8. Auswirkungen auf die Umwelt	17
8.1 Mensch	18
8.2 Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt	18
8.3 Boden	18
8.4 Wasser	18
8.5 Klima / Luft	18
8.6 Landschaft	18
8.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter	18
8.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter	18
8.9 Zusammenfassung	18
10. Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen	18

1. Planungsanlass / Planungsgrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 579 sowie der vorlaufende städtebauliche Masterplan betonen die Bedeutung des Simonsplatzes als Identifikationspunkt des Oxford-Quartiers. Seit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 579 haben sich die Rahmenbedingungen im zentralen Quartiersbereich grundlegend geändert. Das stetig fortlaufende Monitoring zu der Bedarfslage im Bereich der sozialen Infrastruktur hat dazu geführt, dass die Stadt Münster entgegen der Festsetzung im o.g. Bebauungsplan keine Grundschule im Oxford-Quartier errichten wird. Der Entfall der ursprünglich vorgesehenen Grundschule nördlich des historischen Exerzierplatzes hat unmittelbare Auswirkungen auf die übrigen – im städtischen Eigentum befindlichen – Bausteine des Gemeinbedarfs.

Der Ausschuss für Stadtplanung und Stadtentwicklung hat die Verwaltung daher am 04.05.2023 beauftragt, für die städtischen Grundstücke am Simonsplatz eine Alternativplanung zu erarbeiten, die den städtebaulichen Masterplan inhaltlich weiterentwickelt und die Ergebnisse der vorangegangenen Beteiligungsphasen zur städtischen Infrastruktur berücksichtigt (vgl. [V/0181/2023](#)). Als Ergebnis dieses Prozesses zur städtebaulichen Neuordnung am Simonsplatz steht ein städtebauliches Konzept, das auf die veränderten Rahmenbedingungen im Oxford-Quartier reagiert und eine angepasste Perspektive hinsichtlich der Attraktivität des öffentlichen Raumes für die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers bietet. Da das Konzept nicht mit dem bestehenden Planungsrecht einhergeht, bildet es die Grundlage der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 579.

Planverfahren

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 579: Gievenbeck – Oxford-Quartier wird auf der Grundlage des § 13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind hierbei erfüllt: Das Plangebiet der 1. Änderung befindet sich innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs, verfügt über eine zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m². Durch die Änderung des Bebauungsplans wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht begründet und Beeinträchtigungen der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht zu befürchten.

Aufgrund der geringen Größe der zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² finden auf den Bebauungsplan die Vorschriften des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Anwendung. Demnach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Ausstehendes Planverfahren inkl. Daten

2. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 579 wird im Norden durch Wohnbebauung, im Osten durch die Straße „Gievenbecker Reihe“, im Süden durch durchmischte Bebauung und im Westen durch die Gumprichstraße begrenzt.

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen die folgenden Flurstücke:

Gemarkung Münster, Flur 41, Flurstücke 89, 116, 159, 161, 170, 171, 186 und Teile der Flurstücke 79, 83, 90, 117 und 192.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 579 ist in der Planzeichnung durch einen grauen Farbstreifen dargestellt.

3. Planungsrechtliche Situation

Der Regionalplan Münsterland stellt die Fläche der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 579 als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar. Der geltende Regionalplan Münsterland wurde am 16. Dezember 2013 vom Regionalrat Münster festgestellt und am 27. Juni 2014 von der Landesplanungsbehörde Nordrhein-Westfalen bekannt gemacht.

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Münster stellt für den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs der 1. Änderung eine Fläche für Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Schule“, „kultureller Zweck“ und „sozialer Zweck“ dar. Der übrige Teil ist als Wohnbaufläche dargestellt. Die Darstellung des Flächennutzungsplans entspricht somit nicht mehr den aktualisierten städtebaulichen Zielsetzungen. Da der Bebauungsplan auf Grundlage des § 13a BauGB geändert wird, erfolgt die Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der redaktionellen Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nach Satzungsbeschluss der hier vorliegenden Bebauungsplanänderung.

3.2 Bestehendes Planungsrecht / sonstige Satzungen, Verordnungen

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 579, der am 21.12.2018 in Kraft getreten ist, setzt für das Plangebiet der 1. Änderung Verkehrsflächen, eine öffentliche Grünfläche, Gemeinbedarfsflächen und zwei Mischgebiete fest.

Das Plangebiet der 1. Änderung ist allseitig von dem Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 579: Gievenbeck – Oxford-Quartier umgeben.

4. Räumliche und strukturelle Situation

Das Plangebiet liegt im Süden des Stadtteils Gievenbeck in zentraler Lage des Oxford-Quartiers, ca. 3,5 Kilometer westlich der Innenstadt von Münster. Das Oxford-Quartier befindet sich gegenwärtig in der Entwicklung. Insbesondere im nördlichen Bereich des Quartiers ist bereits eine zwei- bis fünfgeschossige Bebauung realisiert worden. Neben der überwiegenden Wohnnutzung sind dort auch zwei neue Kita-Standorte entstanden. Weitere Einrichtungen der öffentlichen Grundversorgung wie Kindertagesstätten, eine Grundschule sowie Kirchengemeinden sind schwerpunktmäßig in der Ortsmitte Gievenbecks im Bereich der katholischen St.-Michael-Kirche konzentriert. Auch Angebote der Grund- und Nahversorgung haben sich in dem ca. 500 Meter vom ehemaligen 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.

5. Planungsziele

Ziel des Bebauungsplans ist es, die planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung eines hochwertigen Quartiersmittelpunktes durch eine angepasste städtebauliche Konfiguration zu schaffen. Mit der Änderung soll der bisher großzügig dimensionierte Simonsplatz – seiner Lage in einem Wohngebiet angemessen – reduziert und durch eine urbane Bebauungsstruktur eingefasst werden. Die geplante Neubebauung mit einem durchmischten Nutzungsspektrum ergänzt die angrenzenden Wohnbereiche des Oxford-Quartiers städtebaulich passend und trägt zur Belebung des öffentlichen Raums bei.

Die neu entstehende städtebauliche Struktur soll sich in das bestehende Bild der Umgebung einfügen und deren Maßstab aufgreifen. Die Gestaltungsleitlinien des städtebaulichen Masterplans zur Entwicklung des Oxford-Quartiers werden durch die Festsetzung einer drei- bis fünfgeschossigen Bauweise mit Flachdach aufgegriffen.

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. Insbesondere die Ablesbarkeit des historischen Exerzierplatzes wird im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 579 weiterhin erhalten.

Gemäß dem politischen Beschluss der Stadt Münster zur sozialgerechten Bodennutzung bleiben die Ziele zur Schaffung eines Wohnraumangebots nach sozialen Kriterien berücksichtigt. Vertraglich wird gesichert, dass bei Errichtung der neuen Wohnhäuser daher ein Anteil von 30 % geförderten Wohnungen sowie 30 % förderfähigen Wohnungen gemäß den Förderrichtlinien zum öffentlich geförderten Wohnungsbau realisiert werden.

Die Erschließung des Gebiets erfolgt über die Gumprichstraße und den Meta-Seelig-Weg. Die beiden Straßen werden perspektivisch vollständig als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet, so dass eine Aufnahme in den Bebauungsplan, mit Ausnahme eines Teilstücks der Gumprichstraße, nicht erforderlich ist. Sie können die Erschließungsfunktion für das Vorhaben übernehmen.

6. Inhalte des Bebauungsplans

6.1 Grundzüge der Planung

Die Bebauungsplanänderung erfolgt auf der Grundlage des städtebaulichen Konzepts zur Neuordnung am Simonsplatz (vgl. [V/0004/2025](#)). Daraus ergibt sich als wesentliches Ziel die Ausbildung einer baulichen Raumkante nordöstlich und südlich des Simonsplatzes zur Fassung und Qualifizierung des öffentlichen Raums, während der historische Exerzierplatz ablesbar bleibt. Die Grundzüge der Planung werden im Übrigen entsprechend den vorgenannten Planungszielen insbesondere gebildet durch die Festsetzung von:

- der Art der baulichen Nutzung
- öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen

- der maximalen Vollgeschosszahl
- der maximalen Höhe der Gebäude
- der überbaubaren Grundstücksfläche

6.2 Bauliche Nutzung und Baugestaltung

6.2.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept und dem Leitgedanken des Oxford-Quartiers als urbanes Wohngebiet, werden als zulässige Art der baulichen Nutzung im südlichen Bereich ein Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO und im nördlichen sowie im östlichen Bereich ein „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Hiermit wird den formulierten Entwicklungszielen eines urbanen, vorwiegend dem Wohnen dienenden Stadtquartiers und der Schaffung von Wohnraum entsprochen. Zur Feinsteuerung in Bezug auf weitere Festsetzungen erfolgt eine Gliederung in die allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 3 und die urbanen Gebiete MU 1 bis MU 4.

Allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 3)

Im nördlichen und östlichen Teil des Plangebiets werden allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Bereiche nördlich des Simonsplatzes sollen entgegen der ursprünglichen Festsetzung als Gemeinbedarfsflächen zukünftig vorwiegend zum Wohnen genutzt werden. Der Bereich der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 umfasst u.a. das bestehende Uhrenturmgebäude östlich der Gumprichstraße. Als Teil des eingetragenen Denkmals „Oxford-Kaserne“ soll dieses Gebäude in seinem Bestand gesichert werden. Neben Wohnnutzungen soll im Sinne eines urbanen Stadtgebietes auch die Umsetzung weiterer Nutzungen, wie die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht-störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, explizit ermöglicht werden. Vorgesehen ist u.a. die Realisierung einer Kindertagesstätte im WA 2 sowie weiterer gastronomisch genutzter Flächen innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete. Anstelle des bisherigen Mischgebiets wird im östlichen Bereich des Plangebiets ein allgemeines Wohngebiet (WA 3) festgesetzt. Aufgrund der städtebaulichen Neuordnung soll der Fokus öffentlich wirksamer Nutzungen auf den westlichen Teil des Simonsplatzes gelegt werden. Im Bereich des WA 3 ergibt sich daher keine besondere Lagegunst für gewerbliche Nutzungen. Hier steht daher die Schaffung von Wohnraum im Vordergrund.

Die in allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und § 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig. Der Ausschluss dieser Nutzungen erfolgt, da diese aufgrund des damit verbundenen Flächenbedarfs, der Verkehrserzeugung und des Immissionsverhaltens nicht mit den Planungszielen und dem städtebaulichen Umfeld vereinbar sind. Zudem wird keinerlei Lagegunst für derartige Nutzungen gesehen. Durch die genannten Einschränkungen wird der Nutzungskatalog des § 4 BauNVO in einem zulässigen Maß begrenzt und der Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebiets gewahrt.

Urbane Gebiete MU 1 bis MU 4

Den Planungszielen folgend werden im südlichen Teil des Plangebiets urbane Gebiete (MU) nach § 6a BauNVO festgesetzt. Gemäß dem zugrunde gelegten städtebaulichen Konzept soll in diesem Bereich eine Nutzungsmischung aus Wohnen, Dienstleistungen, Gastronomie, Ladenlokalen und weiteren nicht-störenden Gewerbebetrieben sowie ggf. sozialen und kulturellen Einrichtungen ermöglicht werden.

Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten sowie von Betrieben mit ausschließlich oder überwiegend Sexdarbietungen, Bordellen und bordellartigen Betrieben wird in den Urbanen Gebieten ausgeschlossen. Durch die Ansiedlung solcher Nutzungen können gravierende negative städtebauliche Auswirkungen entstehen. Insbesondere würden das Image und die Attraktivität des Quartiers negativ beeinflusst, sowie die langjährige Quartiersentwicklung in Frage gestellt. Durch den Ausschluss derartiger Betriebe sollen das Eintreten eines sogenannten Trading-Down-Effektes mit den negativen gestalterischen Auswirkungen sowie die hiermit verbundenen bodenrechtlichen Spannungen – insbesondere im Zusammenhang mit den im Plangebiet vorgesehenen Wohnnutzungen – vermieden werden.

Entsprechend den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Münster (Fortschreibung 2018) erfolgt für die urbanen Gebiete eine weitergehende Regelung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben. So sind Einzelhandelsbetrieb ausschließlich mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment sowie in Form von Läden mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Kernsortiment gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Münster („Münsteraner Liste“) zulässig. Auf diese Weise wird eine unerwünschte Konkurrenz zu den zentralen Versorgungsbereichen „Stadtteilzentrum Gievenbeck Mitte“ und „Stadtbereichszentrum Gievenbeck - Roxeler Straße“ sowie ein erhöhtes Verkehrsaufkommen im Plangebiet vermieden. Zugleich soll die Ansiedlung nahversorgungsrelevanter Ladeneinheiten für eine wohnortnahe Grundversorgung explizit zugelassen werden. Solche Betriebe tragen neben ihrer Versorgungsfunktion auch zur Stärkung des gewünschten urbanen Charakters des Quartiers bei.

Wie in den allgemeinen Wohngebieten sind Tankstellen auch in den urbanen Gebieten nicht zulässig. Sie würden dem angestrebten Gebietscharakter widersprechen und zu unerwünschtem Verkehrsaufkommen im Plangebiet und dessen Umfeld führen.

In den urbanen Gebieten MU 1 und MU 3 ist eine Wohnnutzung im Erdgeschoss nicht zulässig. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass der öffentliche Raum in Form des zentralen Nord-Süd-Boulevards und des Simonsplatzes durch eine belebte Erdgeschosszone geprägt wird. Gleichzeitig wird so dem Anspruch eines urbanen, nutzungsdurchmischten Stadtquartiers entsprochen.

6.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der Nutzung wird über die Festsetzung der Grundflächenzahl, der zulässigen Anzahl der Geschosse und die zulässige Baukörperhöhe definiert. Die Festsetzungen des Bebauungsplans orientieren sich an der bestehenden Umgebung im Oxford-Quartier und dem städtebaulichen Konzept zur Neuordnung am Simonsplatz. Das städtebauliche Konzept sieht eine der innenstadtnahen Lage des Plangebietes angemessene bauliche Dichte vor.

Für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 wird entsprechend dem Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete nach § 17 BauNVO eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Auf diese Weise wird die in diesem Bereich vorgesehene Wohnbebauung entsprechend der im Umfeld vorhandenen baulichen Dichte ermöglicht.

Für das allgemeine Wohngebiet WA 3 wird eine maximale GRZ von 0,6 nach § 17 BauNVO festgesetzt. Hierbei wird der zentralen Lage des Baugebiets im Quartierszentrum und der bereits vorhandenen bzw. festgesetzten baulichen Dichte in diesem Bereich des Oxford-Quartiers Rechnung getragen. Dieser Wert liegt höher als der Orientierungswert der BauNVO, ist aber hinsichtlich der benachbarten Bebauung vertretbar und angemessen.

Für die urbanen Gebiete MU 1 bis MU 3 wird eine maximale GRZ von 0,8 nach § 17 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht dem Orientierungswert nach § 17 BauNVO für derartige Gebiete. Mit der Festsetzung wird dem Planungsziel einer maßvollen Nachverdichtung des innenstadtnahen Areals und dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen.

Für das urbane Gebiet MU 4 wird gemäß § 17 BauNVO eine maximale GRZ von 0,6 festgesetzt. Ausschlaggebend für die im Vergleich zu den übrigen urbanen Gebieten reduzierte bauliche Dichte ist, dass der Fokus in diesem Baugebiet vermehrt auf der Wohnnutzung liegen soll, da es sich nicht unmittelbar zum Quartiersplatz orientiert. Die differenzierte Festsetzung der GRZ sorgt für eine durchmischte, urbane Bebauung mit angemessener baulicher Dichte für eine hochwertige Wohnnutzung in diesem Bereich.

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche ist die Festsetzung einer Grundflächenzahl städtebaulich nicht erforderlich.

Geplant ist eine Bebauung, die sich hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung in die Umgebung einfügt und der denkmalrechtlichen Anforderung einer ruhigen Dachlandschaft entspricht. Die umliegende Bebauung besteht überwiegend aus drei- bis fünfgeschossigen Baukörpern. Bei der Festsetzung der zulässigen Vollgeschosse wird dem Umstand Rechnung getragen, dass die Neubebauung näher an das nördlich des Simonsplatzes gelegene, sensible Denkmalensemble (Uhrenturmgebäude, H-Gebäude und Turnhalle) heranrückt. Die Höhe der geplanten Baukörper wird in Metern über NHN (Normalhöhennull) festgesetzt.

Im Baugebiet WA 1 sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Für eine mögliche bauliche Ergänzung des Bestandsgebäudes ist im rückwärtigen Bereich maximal ein Vollgeschoss zulässig, um die Wirkung des Denkmals nicht zu beeinträchtigen. Für den Bereich des Bestandsgebäudes wird eine Ausnahme zur Überschreitung der maximalen Vollgeschosszahl festgesetzt. Für die mit * gekennzeichneten Bestandsgebäude ist demnach eine Überschreitung der festgesetzten Vollgeschosse durch den Ausbau des Dachgeschosses als Vollgeschoss zulässig, um eine Nachnutzung der Gebäude zu fördern. Dies gilt ebenso für die ehemalige Oxford-Turnhalle im Bereich der Gemeinbedarfsfläche. Der Erhalt der Gebäudekubaturen ist durch den denkmalpflegerischen Erlaubnisvorbehalt und begleitende Festsetzungen zur First- bzw. Traufhöhe langfristig hinreichend gesichert.

Im Baugebiet WA 2 nördlich des Simonsplatzes sind maximal drei Vollgeschosse zulässig. Die festgesetzte Bauhöhe orientiert sich an den Traufhöhen der Bestandsgebäude westlich (Uhrenturmgebäude) und nördlich (H-Gebäude).

In den urbanen Gebieten MU 1 bis MU 4 ermöglichen die Höhen- bzw. Vollgeschossfestsetzungen eine drei- bis fünfgeschossige Bauweise. Im MU 1 wird dabei ein fünfgeschossiger Hochpunkt als Eckbetonung für den Simonsplatz ermöglicht. Im Blockinnenbereich (MU 4) sind hingegen lediglich drei Geschosse zulässig, damit sich dieser gegenüber der Blockrandbebauung unterordnet und ein einheitliches städtebauliches Gesamtbild entsteht.

In dem allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind maximal vier bzw. fünf Vollgeschosse zulässig. Als Teil der urbanen Platzkante am Simonsplatz sind die Festsetzungen zur Vollgeschosszahl und zur baulichen Höhe in den urbanen Gebieten MU 1 und MU 2 sowie im WA 3 aufeinander abgestimmt.

Um die erforderlichen technischen Aufbauten im Sinne einer modernen Gebäudetechnik zu ermöglichen, wird festgesetzt, dass innerhalb des Plangebiets eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhen durch technische Anlagen (z. B. Treppenaufbauten und Solaranlagen) um bis zu 2,00 m zulässig ist, sofern diese Anlagen und Bauteile mindestens um das Maß ihrer Höhe von den Außenwänden des Hauptgebäudes zurückgesetzt werden, um die wahrnehmbare Dachlandschaft nicht zu stören.

Der Bebauungsplan setzt fest, dass die lichte Höhe der Erdgeschosse (EG LH) in den urbanen Gebieten MU 1 und MU 3 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.

6.2.3 überbaubare Flächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet werden durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Die Anordnung der Baufenster orientiert sich an dem zugrundliegenden städtebaulichen Konzept sowie dem baulichen Grundkonzept des Bebauungsplans Nr. 579 und räumt zugleich einen angemessenen Gestaltungsspielraum für die genaue Positionierung und Dimensionierung der Baukörper auf den Grundstücken ein.

Im Bereich des zentralen Quartierplatzes soll entsprechend dem städtebaulichen Konzept eine Straßenrandbebauung entstehen, um in Verbindung mit Gastronomie, Geschäfts- und / oder Dienstleistungsangeboten in den Erdgeschosszonen attraktive Straßen- und Platzzonen mit Verweil- und Erlebnisqualitäten zu erreichen. Die Ausbildung der Raumkanten wird durch die Festsetzung von Baulinien in den Baugebieten MU 1, MU 3 und WA 2 sichergestellt. Die Baulinie in den urbanen Gebieten MU 1 und MU 3 ergibt sich dabei aus der Verlängerung des östlichen angrenzenden Baufelds, so dass eine stringente Bauflucht entlang des öffentlichen Raums auf dem ehemaligen Exerzierplatz entsteht. Die Umrisse der Gebäude (WA 1 und Gemeinbedarfsfläche) 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.

Die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen in dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 orientieren sich an den bestehenden Baufluchten der nördlich und östlich angrenzenden

Bestandsgebäude. Sie rücken von diesen zurück, so dass sich die Neubebauung denkmalverträglich in das bestehende Ensemble einfügt. Das Baufenster ist dabei von der südlichen Mauer, die Teil des Exerzierplatzes und des Denkmals ist, zurückversetzt, so dass die historische Abgrenzung zwischen Exerzierplatz und der Kasernenbebauung mit den funktionalen Zusammenhängen ablesbar bleibt und zukünftig als Leitorientierung der wichtigen Wegeverbindung in Ost-West-Richtung dient. Durch das Zurückspringen wird zugleich sichergestellt, dass die Blickbeziehung zwischen dem zentralen Nord-Süd-Boulevard (Gumprichstraße) und der Turnhalle erhalten bleibt. Um einen angemessenen Gestaltungsspielraum für gastronomische Außennutzungen oder eine Kita-Vorzone im Bereich des allgemeinen Wohngebiets WA 2 zu gewährleisten, wird eine Ausnahme für das Abrücken von der festgesetzten Baulinie zur Betonung einzelner Gebäudeteile und Gliederung des Baukörpers eingeräumt. Das Zurückspringen ist um maximal 3 m auf einer Länge von maximal 1/4 des Gesamtbaukörpers zulässig.

6.2.4 Bauweise

In dem Plangebiet 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 Dachform

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, in denen das städtebauliche Konzept Neubauten vorsieht, werden durch den Bebauungsplan ausschließlich Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° - 5° 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 Dachform des Bestandsgebäudes wird festgesetzt, dass hier nur ein Satteldach zulässig ist.

6.2.6 Material, Farbgebung

Angesichts der vorgesehenen Investoren- und Qualifizierungswettbewerbe besteht in den Baugebieten WA 1 bis WA 3 und MU 1 bis MU 4 hinsichtlich des Materials und der Farbgebung der Gebäude und baulichen Anlagen im Bebauungsplan kein Regelungsbedarf. Gemäß den formulierten Planungszielen sollen die Grundstücksvergabeverfahren ein spannungsreiches und vielfältiges Erscheinungsbild gewährleisten. Etwaige gestalterische Festsetzungen würden diesem Ziel entgegenstehen.

6.2.7 Stellplätze, Nebenanlagen

Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und eines ansprechenden Erscheinungsbildes der öffentlich einsehbaren Bereiche sowie eines hohen Grünanteils im Quartier, wird im Bebauungsplan die Zulässigkeit von Nebenanlagen und ebenerdigen Stellplätzen insbesondere innerhalb der Vorgärten (s. Kap. 6.2.9) eingeschränkt. Zur Sicherung einer grundlegenden Qualität der Vorgartenbereiche sind in dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 Nebenanlagen und ebenerdige Stellplätze in den Vorgartenbereichen nicht zulässig.

Fahrradabstellanlagen, gastronomische Anlagen und Anlagen für Abfallbehälter sind von dieser Beschränkung ausgenommen. Zur Wahrung des Erscheinungsbildes des Denkmals Uhrenturmgebäude sind in dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 sämtliche Nebenanlagen in den Vorgartenbereichen nicht zulässig.

Aufgrund der angestrebten baulichen Dichte und zur Wahrung freiräumlichen Qualitäten in den Blockinnenbereichen sind im allgemeinen Wohngebiet WA 3 und in den urbanen Gebieten MU 1 bis MU 4 oberirdische Stellplätze und Garagen nicht zulässig. Tiefgaragenzufahrten sind zur Wahrung des städtebaulichen Erscheinungsbildes in die Gebäude zu integrieren.

Ausführungen zur Begrünung von Flächen oberhalb von Tiefgaragen sind in Kapitel 6.7 zu finden.

Nähere Vorgaben zur Regelung der Nebenanlagen werden in den Gestaltungsleitlinien des Oxford-Quartiers getroffen.

6.2.8 Einfriedungen

Zur Unterstützung eines harmonischen Ortsbildes mit hohem Grünanteil sind Einfriedungen ausschließlich 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. Blickdichte, bauliche Sichtschutzanlagen in Form von Mauern, Gabionen, Sichtschutzzäunen u. ä. sind ausschließlich zwischen rückwärtigen (d. h. abseitig der öffentlichen Verkehrsflächen) 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. Die Festsetzungen gewährleisten zugleich die Schaffung von ausreichend Privatsphäre in den jeweiligen Privatgärten.

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Vorgartenzonen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Einfriedungen nicht zulässig. Durch diese Festsetzung soll einerseits der boulevardartige Charakter der zentralen Hauptachse des Oxford-Quartiers (Gumprichstraße) realisiert und andererseits die Ablesbarkeit der historischen Abgrenzung des Exerzierplatzes gewährleistet werden. Gleichzeitig sollen die Erdgeschosszonen im allgemeinen Wohngebiet WA 2 durch belebende Nutzungen (Kindertagesstätte, gastronomische Einrichtungen o. ä.) genutzt werden und sich zum Simonsplatz hin öffnen.

6.2.9 Vorgärten

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 werden durch Signatur in der Planzeichnung die Bereiche zwischen der erschließenden Fläche und den überbaubaren Grundstücksflächen als Vorgartenzonen definiert.

Vorgärten prägen neben den Gebäuden das äußere Erscheinungsbild und sind somit städtebaulich bedeutend, da sie vom öffentlichen Raum aus wahrnehmbar sind. Aus diesem Grund werden für diese exponierten Grundstücksbereiche Regelungen vorgenommen. Die in der Planzeichnung als Vorgärten gekennzeichneten Zonen sind vollständig und dauerhaft mit Vegetation zu begrünen. Stein- und Schottergärten sind unzulässig, da sie Hitzeinseln in den Sommermonaten begünstigen und sich somit auf das Kleinklima auswirken. Befestigte Flächen

im Vorgarten sind nur für die notwendige Erschließung (erforderliche Fahrradabstellplätze, Zufahrten, Zuwege, Spritzschutz) zulässig. In Kombination mit den festgesetzten Einfriedungsbeschränkungen für Vorgärten und dem überwiegenden Ausschluss von Stellplätzen und Nebenanlagen bekommen die Vorgärten durch diese Festsetzung einen grünen und offenen Charakter. In dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 sollen die Vorgärten die Nutzungen im Erdgeschoss funktional ergänzen. Geplant sind eine Kindertagesstätte sowie gastronomische Nutzungen. Der Vorgartenbereich soll als Entree gestaltet werden und Platz für Anlagen der Außengastronomie bieten. Zu diesem Zweck sind Abweichungen von den oben genannten gestalterischen Anforderungen zulässig.

6.2.10 Werbeanlagen

In dem Plangebiet 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.

Mit dieser Festsetzung werden Störeffekte auf das Wohnumfeld vermieden. Im Sinne des übergeordneten Entwicklungsziels, ein urbanes Wohnquartier mit vielfältigen visuellen und atmosphärischen Qualitäten zu entwickeln, wird die Anordnung von Werbeanlagen auf ein stadträumlich vertretbares Maß reduziert. Dadurch wird ein störungsfreies und hochwertiges Erscheinungsbild der Gebäude und Freianlagen planungsrechtlich gesichert. Dennoch gewährleistet die getroffene Regelung eine angemessene Außendarstellung möglicher gewerblicher Einrichtungen.

6.2.11 Abgrabungen und Aufschüttungen

Um störende Wirkungen auf den öffentlichen Raum zu verhindern, sind Abgrabungen und Aufschüttungen im Plangebiet nicht zulässig. Anlagen zur Versickerung oder Rückhaltung des Regenwassers sind zugunsten des Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes von dieser Regelung ausgenommen.

6.3 Verkehrsflächen / Erschließung

Das Plangebiet ist über die Gumprichstraße im Süden an die L 843 Roxeler Straße und im Norden an die Gievenbecker Reihe angebunden. Die Zu- und Abfahrt zu den geplanten Baukörpern erfolgt im Westen des Plangebietes über die Gumprichstraße sowie im Osten über den Meta-Seelig-Weg.

Um die Erschließung des Uhrenturmgebäudes nördlich des Simonsplatzes sicherzustellen, wird ein Teil der historischen Natursteinpflasterfläche westlich des allgemeinen Wohngebiets WA 1 als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Die übrige Natursteinpflasterfläche dient dem Fuß- und Radverkehr und ist Bestandteil des zentralen Quartiersplatzes (Simonsplatz), welcher ebenfalls vorrangig dem Fuß- und Radverkehr vorbehalten ist. Um den Simonsplatz vom Kfz-Verkehr freizuhalten und somit die Verkehrssicherheit für den Fuß- und Radverkehr zu gewährleisten, werden im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sowie in den urbanen Gebieten MU 1 und MU 2 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Die Erschließung der genannten

Baufelder erfolgt über den Meta-Seelig-Weg und den daran anschließenden verkehrsberuhigten Bereich im Osten des Plangebiets.

Verkehrliche Auswirkungen der Planung

Durch die Weiterentwicklung der Planung im Bereich des Simonsplatzes entstehen statt der ursprünglich angedachten zweizügigen Grundschule (Verlagerung in die Mosaikschule nördlich des Oxford-Quartiers) ca. 80 neue Wohneinheiten. Zur Beurteilung der neuen verkehrlichen Situation sind die Verkehrsaufkommen der ursprünglich geplanten zweizügigen Grundschule und der stattdessen geplanten Wohnnutzung bilanziert und miteinander verglichen worden.

Die dem Bebauungsplan 579 zu Grunde liegende Verkehrsuntersuchung hat die Verkehre der Schule nicht gesondert ausgewiesen. Es wurden die Verkehre durch die neuen Bewohnenden ermittelt und unterstellt, dass die Schule darüber hinaus keinen Verkehr erzeugt. Für das Gebiet wurde insgesamt ein Verkehrsaufkommen von ca. 2.800 Kfz/Tag berechnet.

Zum Vergleich der beiden Planungsvarianten „Schule“ und „Wohnbebauung“ wurde für beide eine Verkehrserzeugungsberechnung durchgeführt. Das Ergebnis zeigt, dass das Verkehrsaufkommen beider Varianten nahezu gleich ist. Die Tagesganglinien unterscheiden sich dabei, da die Grundschule durch den Hol- und Bringverkehr morgens und mittags jeweils Quell- und Zielverkehr erzeugt, während durch die Wohnbebauung morgens vor allem Quell- und abends Zielverkehr entsteht. Diese Veränderung wird als unkritisch bewertet.

Da der Weg zur Mosaikschule nicht wesentlich länger ist als der Weg zur Grundschule im Quartier, ist davon auszugehen, dass der Anteil Hol- und Bringverkehr nicht maßgeblich steigt. Somit gelten die Annahmen der bestehenden Verkehrsuntersuchung¹ unverändert und es werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplans 579 keine negativen verkehrlichen Auswirkungen ausgelöst.

6.4 Technische Infrastruktur

In den urbanen Gebieten MU 1 und MU 3 wurden verschiedene Versorgungsleitungen, einschließlich eines Schmutzwasserkanals zur Schmutzwasserentwässerung der westlichen Baufelder im Oxford-Quartier, verlegt. Zur Sicherung der Leitungstrasse wird in diesem Bereich eine Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Erschließungsträger festgesetzt.

Im Bebauungsplan wird der Standort der bestehenden Ortsnetzstation (Trafostation) nordöstlich der Sporthalle mit dem Planzeichen Elektrizität verortet und planungsrechtlich gesichert.

6.5 Vorkehrungen zum Hochwasserschutz / Regelung des Wasserabflusses

Die gesamte Fläche des Oxford-Quartiers 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

¹ Verkehrsuntersuchung Konversion Oxford-Kaserne (Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung der Stadt Münster, März 2017)

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.

Aus den vorgenannten Gründen wird festgesetzt, dass das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser im gesamten Plangebiet 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 gedrosselte Ableitung in andere Flächen gesichert ist. Zusätzlich wird festgesetzt, dass private Zuwegungen, Zufahrten und Plätze sowie offene, ebenerdige Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Porenpflaster, offenfugige Pflasterungen, Rasengittersteine, Schotterrasen o. ä.) anzulegen sind.

Um Schäden bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen zu vermeiden, wird empfohlen, die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens der Gebäude in den Baugebieten WA 1 bis WA 3 und MU 4 mindestens 0,30 m über der Oberkante der jeweils benachbarten Verkehrs- und Freiflächen anzuordnen. Um einen niveaufreien Übergang zu den geplanten aktiven Erdgeschosszonen am zentralen Quartiersplatz zu gewährleisten, gilt diese Vorgabe nicht für die Baugebiete MU 1 bis MU 3. 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.

6.6 Gemeinbedarf / soziale Infrastruktur

Innerhalb des Plangebiets wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Sporthalle festgesetzt. Das zugrunde liegende städtebauliche Konzept sieht die Entwicklung der ehemaligen Turnhalle zu einer Mehrzweckhalle vor, um sportliche und soziokulturelle Angebote zu bündeln. Aus dem sportlichen Profil und dem Nutzungsspektrum heraus, können soziokulturelle Formate entwickelt werden, die auf die identifizierten Bedürfnisse in Bezug auf Gemeinschaftserlebnisse sowie auf die Bedarfe in Bezug auf Gesundheitsförderung sowie Integration und Inklusion einzahlen. Gleichzeitig bietet dieser Konzeptansatz einen hohen potenziellen Mehrwert in Bezug auf die Entwicklung einer Programmatik, die zur Belebung des Simonsplatzes beiträgt und damit eine positive Nachbarschaftskultur fördert.

Durch die Gesamtplanung des Oxford-Quartiers entsteht ein maßnahmebedingter Bedarf von 14 Kita-Gruppen. Im Nordwesten des Quartiers am Sonja-Kutner-Weg sowie nördlich des Uhrenturmgebäudes an der Gumprichstraße sind bereits acht Kita-Gruppen realisiert worden. Der übrige Bedarf soll in Form einer 4-Gruppen Kita innerhalb des allgemeinen Wohngebiets WA 2 gedeckt werden. Auf eine Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche für diesen Standort wird im Sinne eines flexibel an den tatsächlichen Bedarf anpassbaren Gesamtkonzepts verzichtet, um kombinierte Nutzungskonzepte (z. B. Nutzung des Erdgeschosses als Kita und der darüber liegenden Geschosse zu Wohnzwecken) zu ermöglichen.

6.7 Grünflächen / Begrünung

Öffentliche Grünflächen

Die bestehende Grünfläche südlich des allgemeinen Wohngebiets WA 1 wird in ihrer Form weitgehend erhalten und planungsrechtlich gesichert. Sie ist Teil des zentralen öffentlichen Raums am Simonsplatz und kann insbesondere in den Sommermonaten aufgrund ihres dichten Bewuchses als wichtiges schattenspendendes Element dienen. Die in diesem Bereich 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.

Westlich des allgemeinen Wohngebiets WA 1 wird eine öffentliche Grünfläche in ihrem Bestand gesichert. In Form einer Entwässerungsmulde ist sie Teil des übergeordneten Regenentwässerungskonzepts des Oxford-Quartiers.

Der Spielplatz im Bereich des Quartiersplatzes soll eine urbane Prägung aufweisen und ein belebendes Element der Platzgestaltung bilden.

Grünordnerische Festsetzungen

Im Plangebiet sind Flachdächer zu mindestens 75 % mit mindestens 10 cm Bodensubstrat zu bedecken und zu begrünen. Flächen oberhalb von Tiefgaragen, die sich außerhalb der überbauten Flächen befinden, sind, sofern sie nicht für andere Zwecke (z. B. Zu- und Abfahrten, Gehwege, Platzflächen) benötigt werden, mit einer mindestens 0,80 m starken Bodenschicht zu überdecken und zu begrünen. Die Festsetzungen dienen insbesondere der Umsetzung des Regenwasserbewirtschaftungskonzepts (vgl. Kap. 6.5 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. Zudem wird dem Effekt der lokalklimatischen Aufheizung versiegelter Flächen in den Sommermonaten entgegengewirkt.

Pflanzmaßnahmen

Im Plangebiet sind für ebenerdige Kfz-Stellplatzanlagen (ab sechs Stellplätzen) ein Baum je angefangener sechs Stellplätze als hochstämmiger, mittelkroniger oder großkroniger Laubbaum mit einer Vegetationsfläche von mind. 2,5 x 2,5 m zu pflanzen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten. Diese Festsetzung zu den Baumpflanzungen dient einerseits der attraktiven Gestaltung des Quartiers und andererseits der Minderung der Folgen der Versiegelungen auf das lokale Klima.

Um Störwirkungen von Anlagen für Abfallbehälter auf den öffentlichen Raum zu vermeiden, sind diese in den Vorgartenbereichen und in Bereichen, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, dauerhaft mit Sträuchern oder Hecken zu umpflanzen, mit Rankpflanzen einzugrünen oder einzuhausen.

6.8 Energienutzung

Die Nutzung von Technologien, die für die Wärme und Warmwassererzeugung auf der Verbrennung fossiler Rohstoffe basieren, wird in Anwendung des Ratsbeschlusses zur

klimagerechten Stadtentwicklung (vgl. [V/0317/2022](#)) und des Leitfadens klimagerechte Bauleitplanung (vgl. [V/0123/2023](#)) nach § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB ausgeschlossen. Die Verwendung von fossilen Brennstoffen, wie Braunkohle, Steinkohle, Torf, Erdgas und Erdöl, die sich in Jahrmillionen aus Abbauprodukten von toten Pflanzen und Tieren entwickelt haben und für deren Abbau bzw. Gewinnung erhebliche Umwelteingriffe erforderlich sind, wird damit für Haustechnikanlagen planungsrechtlich ausgeschlossen. Die Verwendung von Biomasse, wie Holz oder anderen organischen Stoffen als nachwachsende Rohstoffe, wird über die Festsetzung nicht beeinträchtigt.

Auf den Dachflächen von Wohngebäuden mit Flachdach (FD) bzw. alternativ an der Fassade ist eine Photovoltaikanlage mit einer Mindestleistung von 1 Kilowatt Peak (kWp) pro Wohneinheit zu installieren. Auf den Dachflächen von Nichtwohngebäuden mit Flachdach (FD) sind Anlagen zur Solarenergienutzung (Photovoltaik oder Solarthermie) zu installieren, die eine Größe von mindestens 50 % der Grundfläche des Gebäudes haben müssen. Von diesen Festsetzungen können Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Solaranlage nachweislich nicht wirtschaftlich betrieben werden kann oder das Gebäude nicht bzw. nicht in dem geforderten Umfang für eine Solarnutzung geeignet ist. Mit diesen Festsetzungen wird dem Ratsbeschluss (vgl. [V/0319/2022](#)) vom 14.06.2022 Rechnung getragen.

Die Nutzung und Speicherung solarer Strahlungsenergie bei Neu- und Umbauten und deren Sicherung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist dabei ein wichtiger Baustein auf dem Weg einer klimagerechten Stadtentwicklung und Klimaneutralität bis zum Jahr 2030. Eine Kombination der Photovoltaikanlagen und Anlagen zur Solarenergienutzung mit einer Dachbegrünung (siehe Kapitel 6.7) ist zwingend umzusetzen und kann z. B. über Systemlösungen wie ein Solargründach beigebracht werden. Damit ist auch die Realisierung einer Dachbegrünung auf mindestens 75 % der Dachfläche gewährleistet. Dies erfolgt in Rückschluss auf die übergeordneten städtischen Zielsetzungen zur Förderung der Nutzung von erneuerbaren Energiequellen, der Reduzierung der Wärmeabsorption und Stärkung des Schwammstadtprinzips.

6.9 Immissionsschutz

Sport- und Freizeitlärm

Die bestehende Sporthalle im Bereich des künftigen zentralen Quartierplatzes soll künftig u. a. wieder einer Sportnutzung zugeführt werden. Primär soll diese als Veranstaltungsstätte für Vereine aus dem Stadtteil dienen. Ergänzend dazu soll die Multifunktionshalle Räumlichkeiten für die Bewohnenden des Oxford-Quartiers und Gievenbecks beherbergen. Aufgrund der vergleichsweise geringen Nutzerfrequenz einer Einfachsporthalle wurde im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 579 von einer gutachterlichen Einschätzung der Auswirkungen des Sportlärms gemäß 18. BImSchV abgesehen. Es ist jedoch grundsätzlich mit Zu- und Abfahrtsverkehren von und zu der Multifunktionshalle zu rechnen. Es muss sichergestellt sein, dass sich auch nach 22 Uhr durch den Abfahrtsverkehr vom Parkplatz keine Überschreitungen der einschlägigen schalltechnischen Richtwerte für Sportlärm ergeben. An dieser Einschätzung ändern die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 579 nichts. Aus diesem Grund enthält der Bebauungsplan weiterhin den Hinweis, dass die Nutzung der

Multifunktionshalle bis 21:30 Uhr beendet bzw. der Parkplatz bis 22:00 Uhr geräumt werden muss.

Verkehrslärm

Auf Basis der o. g. verkehrlichen Bilanzierung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 579 (vgl. Kap. 6.3) ist eine Einschätzung der Auswirkungen auf die verkehrsbedingten Lärmimmissionen getroffen worden. Bei einem Verkehrsaufkommen von ca. 2.800 Kfz/d entspricht eine Zunahme der Verkehre um 30 Kfz/d ca. 1 % und liegt damit sicherlich innerhalb der Rechengenauigkeit für Verkehrsprognosen. Die Erhöhung der Querschnittbelastung um 1 % bei ansonsten gleichen verkehrlichen Bedingungen führt zu einer Erhöhung des rechnerischen Lärmpegels von deutlich unter 0,1 dB(A). Aus lärmtechnischer Sicht ist diese Pegeldifferenz vernachlässigbar. Aus diesem Grund ist die Erstellung eines erneuten Lärmgutachtens² nicht erforderlich. Die Erkenntnisse des Lärmgutachtens zum Bebauungsplan Nr. 579 bilden weiterhin die Grundlage für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 579.

6.10 Altlasten / Altstandorte

Auf dem ehemaligen Kasernengelände erfolgten Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung. Diese zeigten in Teilbereichen punktuelle Belastungen des Bodens, so dass im Rahmen der Umnutzung/Bebauung Sanierungen erforderlich sind. In weiteren Bereichen zeigten sich keine oder geringe Belastungen. Zum jetzigen Zeitpunkt sind, unabhängig von der zukünftigen Nutzung, keine Gefährdungen des Schutzgutes Boden 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 Abs. 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.

6.11 Denkmalschutz / Archäologie

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

² Schalltechnische Untersuchung gemäß DIN 18005/07.02 Schallschutz im Städtebau – Bebauungsplan Nr. 579 Gievenbeck – Oxford-Quartier – Erläuterungsbericht (Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge, Senden, März 2017)

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

7. Flächenbilanz

Plangebiet gesamt	24.766 m ²	2,48 ha	100 %
öffentliche Verkehrsfläche	1.680 m ²	0,17 ha	6,8 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	5.927 m ²	0,59 ha	23,9 %
Öffentliche Grünfläche	2.040 m ²	0,2 ha	8,2 %
Gemeinbedarfsfläche (Sporthalle)	1.758 m ²	0,18 ha	7,1 %
Allgemeine Wohngebiete (WA)	8.838 m ²	0,88 ha	35,7 %
Urbane Gebiete (MU)	4.523 m ²	0,45 ha	18,3 %

Tabelle 1: Flächenbilanz

8. Auswirkungen auf die Umwelt

Die vorhabenbezogene 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 579 wird auf Grundlage des § 13a BauGB und der danach geltenden Verfahrensvorschriften im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind hierbei erfüllt: Das Plangebiet der 1. Änderung befindet sich innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs und verfügt über eine Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m². Durch die Änderung des Bebauungsplans wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht begründet und Beeinträchtigungen der Gebiete

von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG sind nicht zu erwarten. Eine förmliche Umweltprüfung ist damit nicht erforderlich. Gleichwohl werden gemäß dem Standard der Stadt Münster die Auswirkungen auf die Umwelt in einem „Umweltprotokoll“ gesondert dargelegt.

8.1 Mensch

8.2 Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt

8.3 Boden

8.4 Wasser

8.5 Klima / Luft

8.6 Landschaft

8.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

8.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter

8.9 Zusammenfassung

10. Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen

Die Stadt Münster beabsichtigt, das Plangebiet in Teilen (MU 1 bis MU 4 + WA 3) durch die Projektgesellschaft KonvOY GmbH entwickeln zu lassen. 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 lebenden und arbeitenden Menschen, nachteilige Auswirkungen in wirtschaftlicher oder sozialer Hinsicht sind jedoch nicht zu erwarten. Ein Sozialplan ist daher nicht erforderlich.