

## Niederschrift

### über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanentwurf Nr. 579: Gievenbeck - Oxford-Quartier (Roxeler Straße / Dieckmannstraße / Gievenbecker Reihe / Nidenstiege)

#### 69. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Münster im Stadtbezirk West im Stadtteil Gievenbeck im Bereich des Oxford-Quartiers (Roxeler Straße / Dieckmannstraße / Gievenbecker Reihe / Nidenstiege)

Stadtbezirk:	Münster - West
Anlass:	Aufstellung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 579: Gievenbeck - Oxford-Quartier (Roxeler Straße / Dieckmannstraße / Gievenbecker Reihe / Nidenstiege)  69. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Münster im Stadtbezirk West im Stadtteil Gievenbeck im Bereich des Oxford-Quartiers (Roxeler Straße / Dieckmannstraße / Gievenbecker Reihe / Nidenstiege)
Zeit:	07.04.2016, 18:30 Uhr
Ort:	Aula des Freiherr-vom-Stein-Gymnasiums, Dieckmannstraße 141, Münster
Teilnehmer:	ca. 250 Bürgerinnen und Bürger
Leitung der Bürgeranhörung:	Herr Bezirksbürgermeister Brinktrine
Vertreter der Verwaltung:	Herr Oberbürgermeister Lewe, Herr Stadtdirektor Schultheiß, Herr Thielen, Herr Schowe, Herr Kurz, Herr Franke, Frau Janssen, Herr Jaskowiak, Herr Leifken
Vertreter der Arge Oxford:	Herr Prof. Schultz-Granberg, Frau Pavel, Herr Herrmann, Herr Prof. Uhl
Vertreter der BlmA:	Herr Stake, Herr Stephan

#### Eröffnung

Herr Brinktrine begrüßt die Bürgerinnen und Bürger, die Vertreter der Verwaltung, der Arge Oxford sowie Vertreter der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA). Die letzte Bürgerinformation zur Entwicklung der Oxford-Kaserne fand im November 2014 statt. Mit der Bezeichnung dieser Veranstaltung als „frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanentwurf Nr. 579: Gievenbeck - Oxford-Quartier (Roxeler Straße / Dieckmannstraße / Gievenbecker Reihe / Nidenstiege)“ wird nun deutlich, dass der informelle Charakter der bisherigen Beteiligung verlassen wurde und hiermit das formelle Verfahren für die Bürgerschaft beginnt. Herr Brinktrine ruft die Bürgerinnen und Bürger auch in diesen kommenden Verfahrensschritten zu einer aktiven Teilnahme auf. Auf die Befragung durch das Institut für Geoinformatik (Universität Münster) am Rande dieser Veranstaltung zum Zwecke einer wissenschaftlichen Arbeit weist Herr Brinktrine hin. Ferner informiert er über den geplanten Ablauf der Veranstaltung.

Herr Oberbürgermeister Lewe begrüßt die Bürgerinnen und Bürger und weist darauf hin, dass das bisherige Ergebnis der städtebaulichen Planung ohne die Bürgerinnen und Bürger im Rahmen der umfangreichen Beteiligungsschritte nicht möglich gewesen wäre. Hiermit wurde ein Rahmen geschaffen, der über das Bebauungsplanverfahren nun gesichert werden muss. Die Regelungen des Bebauungsplans werden Verbindlichkeit schaffen. Eine Belegung der Oxford-Kaserne hat mittlerweile durch die Flüchtlingsunterbringungen stattgefunden. Dies ist sehr zu begrüßen. Neben dieser Nutzung, deren Dauer niemand abschätzen kann, hat die Verwaltung das Ziel, erste Entwicklungsabschnitte für Wohnungen aller Art gem. den Zielen der Partizipationsprozesse ab dem Jahr 2018 bereit zu stellen. Auch Herr Oberbürgermeister

Lewe ruft zu einer weiteren engagierten Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger im Bebauungsplanverfahren auf.

## Vorstellung der Planungen

Erläuterungen der Arge Oxford:

Herr Prof. Schultz-Granberg stellt das Team der Arge Oxford (Frau Pavel von Kéré Architecture, Herr Herrmann von bbz-Landschaftsarchitekten und Herr Prof. Uhl für die Regenwasserbewirtschaftung) vor und erläutert anschließend den erreichten Planungsstand.

In den letzten 1 ¼ Jahren wurde das städtebauliche Strukturkonzept weiter qualifiziert. Auch wenn sich das jetzige Ergebnis oberflächlich betrachtet nicht wesentlich unterscheidet zum Verfahrensstand von 2014, konnten doch in Abstimmung mit den Fachämtern wesentliche Zielaussagen und Details konkretisiert werden. Der jetzige Entwurfsstand mit Stand vom 30.11.2015 zeichnet sich durch folgende Aspekte aus:

Die Flächennutzungen und Flächenausweisung nach öffentlichem / privatem Eigentum konnten konkretisiert werden. Nutzungseinheiten und Gemeinschaften wurden identifiziert. Diese ermöglichen eine flexible und abschnittsweise Entwicklung.

Strukturell begründete Verdichtungen in Teilbereichen ermöglichen eine Erhöhung der Wohneinheiten von ca. 950 auf ca. 1.100 Wohneinheiten.

Das Erschließungssystem wurde konkretisiert. Die zentrale Erschließung erfolgt über die zentrale Achse von der Roxeler Straße zum Arnheimweg / Gievenbecker Reihe. Vom Bernings Kotten erfolgt eine westliche Hauptanbindung. Für die Hauptachsen ist eine Tempo 30-Zonierung vorgesehen. Die Erschließung der einzelnen Quartiere erfolgt über Nebenstränge. Eine Buslinie kann von der Roxeler Straße zum Bernings Kotten eingeschleift werden. Ein zentraler Haltepunkt ist am ehem. Exerzierplatz verortet. Die Stellplätze sind je zur Hälfte oberirdisch und in Tiefgaragen vorgesehen. Diese Verteilung ist robust und flexibel gegenüber evtl. verändertem Mobilitätsverhalten.

Die Vorgaben des Denkmalschutzes wurden abgestimmt und die Objekte der Unterschutzstellung konnten weitgehend berücksichtigt werden. Neben der Erschließungsstruktur mit dem Pflastermaterial, den Terrassenanlagen und der Umwährungsmauer ist ein Großteil der unter Schutz gestellten Gebäude zur Umnutzung berücksichtigt.

Herr Prof. Schultz-Granberg erläutert Szenarien zur abschnittweisen Umnutzung des Areals unter Berücksichtigung der Flüchtlingsnutzung durch die Stadt Münster und das Land NRW. Nördliche und nordwestliche Bereiche können unabhängig von dieser Nutzung abschnittsweise der allgemeinen Wohnnutzung zugeführt werden. Je nach Abstimmung mit dem Land NRW kann sich die Arge Oxford auch eine frühzeitige Entwicklung des Exerzierplatzes vorstellen.

Die Mannschaftsgebäude wurden hinsichtlich einer Wohnentwicklung unter Denkmalaspekten untersucht. Die praktikabelste Lösung ist die Entwicklung hin zu 2-Spanner Einheiten. Lediglich je 4 Eingänge, die eine barrierefreie Erreichbarkeit gewährleisten, sind in die prägenden östlichen Fassaden einzuarbeiten. Je einer dieser Zugänge ermöglicht über die bestehenden großzügigen Treppenhäuser Durchwegungen der Gebäude. Von kleinen Singlewohnungen bis hin zu großzügigen Familienwohnungen kann sich das Angebot an Wohnraum je Mannschaftsgebäude vielfältig darstellen. Zu den westlichen Bereichen sind Balkone vorstellbar. Fast alle Wohnungen sind barrierefrei gestaltet.

Auch für die Garagenhallen gibt es Lösungsansätze, die den denkmalgeschützten Habitus berücksichtigen. Die Lösungen reichen von 4-6 „Reihen-Wohnungen“ je Halle bis hin zur Unterbringung von 5-zügigen Kindertagesstätten.

Für die Neubauten wurden Modellstudien durchgeführt, die auch anhand des bei der Bürgeranhörung ausgestellten Arbeitsmodells qualifiziert wurden. Die Studien belegen die Realisierbarkeit von unterschiedlichsten Haus- und Wohnungstypen und Eigentümerschaften. In Teilbereichen (Exerzierplatz und Haupterschließung) ist die Ergänzung von gewerblichen Einheiten im Erdgeschoss in bis zu fünfgeschossigen Gebäuden möglich.

Es wird eine ortsnahe Regenwasserbewirtschaftung angestrebt. Möglichst viel Regenwasser soll im Gebiet versickern können und den Wasserhaushalt des Bodens weitestgehend nicht beeinflussen bzw. die derzeitige Situation sogar verbessern. Eine Folge ist, dass das östlich außerhalb der ehem. Kasernenanlage vorgesehene Regenwasserrückhaltebecken wesentlich kleiner dimensioniert werden kann. Der Ver-

siegelungsgrad wird von 43 % im Bestand auf 35 % gem. Entwurf verringert. Die Berücksichtigung von Gründächern bei den Neubauten trägt zur örtlichen Retention bei. Überschüssiges Regenwasser wird in offene Gräben, Mulden und Rinnen abgeführt. Hier versickert es oder es wird in das Regenwasserrückhaltebecken geleitet. Neben der ortsnahen Versickerung ist die Sichtbarmachung des Regenwassers im öffentlichen Raum ein wesentliches Ziel des Konzeptes.

Der Exerzierplatz, mit seiner ursprünglichen Größe in etwa vergleichbar mit dem Domplatz, wird durch Neubauten auf ca. ¼ der Flächengröße verkleinert. Die zukünftige Platzstruktur wird dreigeteilt: Baumbestand mit Baumdach im nördlichen Bereich; Flächen zur Sichtbarmachung des Regenwassers mit evt. Wasserspielen und Wasserbehälter und Versickerungsbereichen; offene multifunktionale Platzfläche, z.B. für Veranstaltungen.

Den Nachhaltigkeitsaspekt der Summe der Planungsinhalte dokumentiert ein durchgeführter PreCheck zur Nachhaltigkeitszertifizierung von Städtebaulichen Konzepten. Demnach liegt der Erfüllungsgrad bei 76 % gem. DGNB und würde Goldstatus bedeuten. Mit wenigen Nachbesserungen ist ein Platinstatus (ab 80 %) erreichbar.

Als Ausblick hält Professor Schultz-Granberg fest: Wenn die dargestellten Entwurfsinhalte umgesetzt werden, entsteht ein neues Stadtquartier zum Wohlfühlen.

Erläuterungen der Verwaltung:

Herr Kurz erläutert, dass der soeben vorgestellte Entwurfsstand Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 579 und der 69. Änderung des Flächennutzungsplanes ist, die der Rat der Stadt Münster am 16.03.2016 beschlossen hat. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde im Vergleich zum eigentlichen Kasernengelände vergrößert. Nördliche Bereiche des „Grünen Fingers“ wurden hinzugezogen, um eine evtl. Neuordnung der Sport- und Grünflächen zu regeln. Im östlichen Bereich des Gievenbachtals sind Flächen erforderlich, um die maßnahmebedingte Regenrückhaltung gewährleisten zu können. Die westlichen Bereiche, südlich von Bernings Kotten, sind erforderlich, um einen strukturell verträglichen Übergang der Bestandsstrukturen zum Kasernenareal – hier das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe - sicher zu stellen. Außerdem wird eine höhere Bebauungsmöglichkeit in diesem Bereich angestrebt, wie sie jetzt schon an der Dieckmannstraße rund um den Kreisverkehr existiert.

Den formellen Ablauf der Bauleitplanung stellt Herr Kurz anhand eines Zeitplanes vor. Demnach ist der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan für Mitte 2017 vorgesehen. Die öffentliche Auslegung, bei der auch nachdrücklich alle Bürgerinnen und Bürger ihre Anregungen vorbringen können, ist für den Zeitraum um den Jahreswechsel 2016/2017 geplant.

Im Anschluss an die Erläuterungen der Arge Oxford und der Verwaltung bittet Herr Brinktrine die Anwesenden um Anmerkungen und Fragen. Gesprächspartner für das Publikum sind Herr Stadtdirektor Schultheiß, Herr Thielen, Herr Kurz und Herr Prof. Schultz-Granberg.

## Fragen der Bürgerinnen und Bürger

- Eine Bürgerin weist darauf hin, dass das Coesfelder Kreuz verkehrlich überlastet ist. Ein anderer Bürger bestätigt, dass die Situation für stadteinwärts fahrende Pkw schlechter geworden ist.
  - > Herr Schultheiß erläutert, dass es zu Spitzenzeiten an mehreren neuralgischen Kreuzungspunkten im Stadtgebiet zu verkehrlichen Überlastungen kommt. Die entsprechenden Situationen werden permanent beobachtet. Dennoch lassen sich die Verkehrsanlagen nicht immer an die Bedarfe der Spitzenzeiten anpassen. Wo es möglich und zweckmäßig ist, wird entsprechend den jeweiligen Bedarfen die Verkehrssteuerung (Signalanlagen, Beschilderung) angepasst. In Einzelfällen sollte auch die Öffentlichkeit dafür Verständnis zeigen, dass über eine Anpassung der Verkehrssteuerung die Qualität der Sicherheit zulasten von Wartezeiten des motorisierten Verkehrs verbessert wird.
- Ein Bürger weist darauf hin, dass die Erreichbarkeit des Kasernenareals für Pkw nur eingeschränkt möglich ist.
  - > Herr Schultheiß und Herr Thielen weisen darauf hin, dass die verkehrliche Anbindungssituation nicht als überragend zu bezeichnen ist, sich aber immerhin noch als sehr gut bezeichnen lässt. Wie bei allen städtebaulichen Entwicklungen wird jedoch nicht nur in den Grenzen des Gel-

tungsbereiches gedacht, sondern auch die darüber hinaus bestehende infrastrukturelle Einbindung bewertet und ggf. angepasst.

- Ein Bürger fragt, ob lediglich 1.100 Fahrradstellplätze eingeplant sind.
  - > Herr Prof. Schultz-Granberg weist darauf hin, dass gem. Konzept 3.333 Stellplätze für Fahrräder vorgesehen sind.
- Eine Bürgerin äußert ihre Bedenken, dass die bestehende Einzelhandelsstruktur nicht ausreichend sein wird für die Neubürger und fragt, ob im Plangebiet neue Einzelhandelsflächen vorgesehen sind.
  - > Herr Thielen weist darauf hin, dass mit dem Stadtbereichszentrum Roxeler Straße und der Ortsmitte um St. Michael die Angebotsstruktur ausreichend ist. Im Plangebiet selbst sind lediglich kleinere, ergänzende Einzelhandelsstrukturen vorgesehen.
- Ein Bürger weist darauf hin, dass im Zuge der Zunahme von Elektrofahrzeugen entsprechende Stromversorgungen einzuplanen sind.
  - > Herr Prof. Schultz-Granberg bestätigt, dass im Rahmen der weiteren Konkretisierung dies zu berücksichtigen ist.
- Eine Bürgerin weist darauf hin, dass zu Spitzenzeiten die Von-Esmarch-Straße komplett mit Radfahrern überfüllt ist.
  - > Herr Schultheiß sagt zu, die Situation beobachten zu lassen. Ggf. seien auf der Grundlage einer Zählung Anpassungen vorzunehmen.
- Ein Bürger bestätigt, dass der städtebauliche Entwurf sehr ambitioniert ist und in seinen Einzelteilen mit hoher Qualität versehen ist. Er fragt, wie diese Ansprüche im Rahmen der Realisierung gesichert werden können.
  - > Herr Schultheiß und Herr Thielen bestätigen, dass die Qualitäten im Sinne der Verwaltung auch umgesetzt werden sollen. Neben dem Bebauungsplan wird hierfür die Ausarbeitung von Wettbewerben und städtebaulichen Verträgen eine große Rolle spielen.
- Ein Bürger fragt, ob neben konventionellen Tiefgaragen der Einsatz von vollautomatischen Parkieranlagen vorgesehen ist.
  - > Herr Prof. Schultz-Granberg weist darauf hin, dass die Berücksichtigung nicht ausgeschlossen ist. Aber Beispiele wie etwa in Tübingen zeigen, dass entsprechende Parkieranlagen in Spitzenzeiten an Akzeptanzgrenzen stoßen und die Anlagen z.B. durch die Eintragung von Salz im Winter korrosionsanfällig sind.
- Ein Bürger weist darauf hin, dass er Mitglied einer Baugenossenschaft ist. Er hat die Sorge, dass schon viele Parameter festgesetzt sind und für Baugruppen oder Genossenschaften kein Gestaltungsspielraum mehr besteht. Er regt an, einen Teil des Quartiers noch nicht zu verplanen. In diesem Zusammenhang wird die Ergänzungsfrage gestellt, wann sich Baugruppen oder Baugenossenschaften am besten in das Verfahren einschalten können.
  - > Die Vertreter des Podiums verweisen darauf, dass das städtebauliche Grundgerüst sehr robust ist und über wenige Festsetzungen im Rahmen der Bauleitplanung ein hoher Realisierungsspielraum in den Quartieren möglich bleiben soll. Ein bauleitplanerisches Grundgerüst ist jedoch notwendig, um eine Verlässlichkeit für alle Interessierten zu gewährleisten und die Umsetzung einer strukturellen Qualität zu sichern. Neben der Festsetzung von städtebaulichen Dichten, die eine städtebaulich-räumliche Qualität sichern, ist ohnehin die Berücksichtigung von umfangreichen Freianlagen erforderlich, um die Ziele der Regenwasserbewirtschaftung zu erreichen. Somit wird auf privaten Freiflächen auch eine Gartennutzung möglich sein.
  - > Betreffend die Beteiligung von Baugruppen und -genossenschaften wird darauf hingewiesen, dass bereits ein guter Kontakt zur Verwaltung besteht. Auf die zusätzlich eingerichtete Stelle im Amt für Wohnungswesen für das Klientel der Baugruppen, Baugemeinschaften und -genossenschaften wird verwiesen. Zur konkreten Vermarktung bzw. evtl. Interessenbekundungsverfahren kann zu diesem Zeitpunkt noch keine verlässliche Aussage getroffen werden, da bisher weder die Stadt Münster noch eine städtische Gesellschaft im Besitz der Liegenschaften ist und somit noch kein Konzept zur Vermarktung besteht.
- Ein Bürger fragt, warum sich die Verhandlungen mit der BlmA so in die Länge ziehen und ob es regelmäßige Verhandlungsgespräche gibt.
  - > Herr Schultheiß und Herr Thielen bestätigen, dass es regelmäßige Verhandlungsgespräche gibt, in denen der Erwerb unter Berücksichtigung der komplexen Zusammenhänge nicht nur der

Oxford-Kaserne sondern auch der größeren York-Kaserne verhandelt werden. Das Ziel, mit der ersten Neubebauung in 2018 zu starten, wird aber weiterhin angestrebt und ist realistisch.

- Ein Bürger fragt, welche Gebietskategorien festgesetzt werden sollen.
  - > Herr Kurz erläutert, dass weitestgehend eine Allgemeine Wohnnutzung (WA) festgesetzt werden soll. Am Exerzierplatz und in Teilen an der Haupterschließungsachse sind Mischgebiete (MI) mit Reglementierung der Einzelhandelsnutzung vorgesehen.
- Ein Bürger fragt, wann sich die Bürgerinnen und Bürger wieder an dem Planverfahren beteiligen können.
  - > Herr Thielen und Herr Kurz stellen dar, dass im Rahmen der Bauleitplanung die nächste formelle Beteiligung zur Offenlegung vorgesehen ist. Darüber hinaus steht die Verwaltung für Anregungen und Hinweise jederzeit zur Verfügung. Von diesem Angebot solle Gebrauch gemacht werden. Nach Aussage von Herrn Prof. Schultz-Grandberg freut sich auch die Arge Oxford jederzeit über Rückmeldungen.
- Eine Bürgerin regt an, nicht zu dicht bzw. zu dunkel zu bauen. Es sollten zudem nicht nur dunkle Ziegelfassaden realisiert werden.
  - > Herr Prof. Schultz-Granberg und Herr Thielen stellen dar, dass Ziegelfassaden nicht vorgeschrieben werden sollen. Es wird auf die Bestandsgebäude verwiesen, die mit hochwertigem Mineralputz versehen sind. Vorstellbar ist, dass die Materialwahl möglichst offen gehalten wird.
- Ein Bürger fragt, ob schon konkrete Investoren bekannt sind. Zudem fragt er, ob zukünftig die Vermietung oder der Verkauf von Wohnungen vorgesehen ist. Er weist darauf hin, dass Wohnungen in Münster zu teuer sind.
  - > Herr Prof. Schultz-Granberg und Herr Schultheiß weisen darauf hin, dass bisher kein konkreter Investor bekannt ist. Die zukünftigen Vergaben und Ausschreibungen sollen hinsichtlich der Nachfrageklientel weit gestreut werden. Es werden vielfältige Eigentums- und Wohnstrukturen angestrebt. Auf die Präsentation der Arge Oxford mit der Darstellung der möglichen, vielseitigen Clusterbildung wird hingewiesen.
- Ein Bürger ist irritiert, da sich die Zahl der Wohnungen von 950 auf 1.100 erhöht hat. Im Rahmen der Mehrfachbeauftragung war von 800 Wohnungen die Rede. Nach seiner Ansicht wurde im Beteiligungsverfahren weder eine so hohe Wohnungsanzahl noch eine Höhe von bis zu fünf Geschossen gefordert.
  - > Herr Prof. Schultz-Granberg stellt dar, dass im Rahmen der vergangenen Qualifizierung die entsprechende Verdichtung und Erhöhung von Baukörpern die städtebauliche Qualität unterstützt, wie z.B. bei der räumlichen Fassung des Exerzierplatzes. Mit einer durchschnittlichen Geschossigkeit von ca. 2,6 ist immer noch eine Orientierung an die Bestandssituation bzw. den Gievenbecker Strukturen gegeben. Die Verträglichkeit bzw. die städtebauliche Qualität kann am Arbeitsmodell sehr gut nachvollzogen werden. Für die Nachhaltigkeit eines Gebietes ist, da die Erstellung und Vorhaltung von Infrastruktur erforderlich ist, zudem eine gewisse Mindestdichte erforderlich.
- Ein Bürger lobt die Grünflächenplanung und die Integration von Wasserflächen. Er regt an, auch an öffentliche Sitzgelegenheiten zu denken.
  - > Herr Prof. Schultz-Granberg versichert, dass das Büro von Herrn Herrmann als beteiligte Landschaftsarchitekten in der Arge Oxford diese Optionen vielseitig berücksichtigen wird.

## Ende der Veranstaltung

Herr Brinktrine ruft zur weiteren intensiven Beteiligung auf und bedankt sich für die Anmerkungen und Fragen der Bürgerinnen und Bürger. Er spricht Herrn Prof. Schultz-Granberg und den Vertretern der Verwaltung für die Vorstellung der Planung seinen Dank aus und beendet die Veranstaltung um 20:15 Uhr.

gez.  
Herr Brinktrine  
Bezirksbürgermeister

gez.  
Herr Leifken  
Protokollführer