

## Begründung

### zum Bebauungsplan Nr. 582: Gremmendorf – York-Quartier (Albersloher Weg, Wiegandweg, Angelsachsenweg, Heeremansweg, Letterhausweg)

Inhalt	Seite
1. Planungsanlass / Planungsgrundlagen .....	2
2. Geltungsbereich .....	3
3. Planungsrechtliche Situation .....	4
3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	4
3.2 Bestehendes Planungsrecht / sonstige Satzungen, Verordnungen .....	4
4. Räumliche und strukturelle Situation .....	4
5. Planungsziele .....	5
6. Inhalte des Bebauungsplans .....	6
6.1 Verkehrsflächen / Erschließung .....	7
6.1.1 Äußere Erschließung .....	7
6.1.2 Innere Erschließung .....	7
6.1.3 Private Verkehrsflächen .....	7
6.1.4 Stellplätze .....	7
6.1.5 Straßenbegrünung .....	8
6.1.6 ÖPNV .....	8
6.2 Quartier A – „Wohnen und Einzelhandel am York-Platz“ .....	8
6.2.1 Teilquartier A1 .....	8
6.2.2 Teilquartier A2 .....	9
6.3 Quartier B – „Kreatives, Kulturelles und Soziales im Park“ .....	9
6.3.1 Teilquartiere B1, B2 .....	10
6.3.2 Teilquartiere B3, B4 .....	10
6.4 Quartier C – „Gartenwohnen“ .....	10
6.5 Quartier D – „Wohnen im Park“ .....	11
6.5.1 Teilquartier D1 .....	11
6.5.2 Teilquartier D2 .....	12
6.5.3 Teilquartier D3 .....	12
6.6 Quartier E – „Besonderes Wohnen“ .....	12
6.7 Quartier F – „Sporthalle“ .....	13
6.8 Quartier G – „Wohnen im eigenen Haus“ .....	13
6.9 Quartier H – „Wohnen am Landschaftspark“ .....	13
6.10 Entwässerungsplanung / Energieversorgung .....	14
6.11 Öffentliche Grünflächen .....	15
6.12 Private Grünflächen .....	15
6.13 Erhalt von Bäumen und Sträuchern .....	15
6.14 Artenschutz .....	16
6.15 Immissionsschutz .....	16
6.16 Altlasten .....	17
6.17 Denkmalschutz / Archäologie .....	18
6.18 Bebaubare Flächen .....	18
6.19 Baugestaltung .....	18
7. Flächenbilanz .....	19
8. Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB .....	19
8.1. Rahmen der Umweltprüfung .....	19

8.2	Kurzdarstellung der Planung .....	19
8.3	Fachgesetzliche Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes .....	19
8.4	Umweltbeschreibung / Umweltbewertung und Wirkungsprognose .....	21
8.4.1	Menschen .....	21
8.4.2	Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt .....	23
8.4.3	Boden .....	29
8.4.4	Wasser .....	30
8.4.5	Klima / Luft .....	31
8.4.6	Landschaft / Ortsbild .....	32
8.4.7	Kulturgüter und sonstige Sachgüter .....	32
8.4.8	Wechselwirkungen der Schutzgüter .....	33
8.4.9	Zusammenfassung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen .....	33
8.5	Nichtdurchführung der Planung (Prognose Null-Variante) .....	34
8.6	anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	34
8.7	Überwachung (Monitoring) .....	34
8.8	Zusammenfassung .....	34
9.	Gesamtabwägung .....	34
10.	Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen .....	35
Anlagen	.....	35
	Verzeichnis der Planunterlagen und Gutachten .....	35

## 1. Planungsanlass / Planungsgrundlagen

Die militärische Nutzung der York-Kaserne in Münster-Gremmendorf wurde nach Abzug der britischen Streitkräfte im November 2012 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 unter Berücksichtigung der denkmalgeschützten Gesamtanlage auf dem ca. 50 ha großen Areal der ehemaligen York-Kaserne ein Quartier mit einem breiten, differenzierten Wohnraumangebot sowie ein neues Stadtteilzentrum mit vielfältigem Einzelhandelsangebot und Aufenthaltsqualitäten entstehen, das die bisherigen Angebote im Stadtteil ergänzt und den Stadtteil Gremmendorf mit dem neuen York-Quartier verknüpft.

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 Zielrichtung eine kooperative Entwicklung aller Konversionsliegenschaften ausgebeben 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 York-Kaserne in Gremmendorf aufzustellen.

Unmittelbar nach dem Freizug durch die britischen Streitkräfte im November 2012 startete die städtebauliche Perspektivplanung. In einem sechsmonatigen Prozess ist im Dialog zwischen Bürgerschaft und Fachakteuren ein Strukturkonzept für die Nachnutzung entstanden. Im Perspektivplanprozess wurden unter Beteiligung der Bürgerschaft in verschiedenen Foren und Workshops Rahmenbedingungen für die künftige Entwicklung festgelegt.

Auf der Grundlage der Perspektivplanung wurde der städtebaulich-freiraumplanerische Wettbewerb ausgelobt. Ab Ende 2013 entwickelten zehn Teams aus Stadtplanern und Landschaftsarchitekten ihre Konzepte. Durch ein zweistufiges Wettbewerbsverfahren mit integrierter Bürgerbeteiligung wurde der städtebauliche Entwurf von Lorenzen Architekten vom Preisgericht zum Sieger gekürt und für die weitere städtebauliche Entwicklung des York-Quartiers empfoh-

len. Der Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wohnen (ASSVW) nahm diesen Wettbewerbsentwurf gemäß der Juryentscheidung am 27.08.2014 zustimmend zur Kenntnis.

Im Juni 2015 beschloss der Rat der Stadt Münster das Büro Lorenzen Architekten mit der weiteren Qualifizierung des aus dem Wettbewerb hervorgegangenen städtebaulichen Entwurfs zu beauftragen. Der so weiterqualifizierte Entwurf bildet die Grundlage für den B-Plan Nr. 582.

Die förmliche Einleitung des Verfahrens erfolgte durch den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 582: Gremmendorf – York-Quartier (Albersloher Weg / Wiegandweg / Angelsachsenweg / Heeremansweg / Letterhausweg) gemäß § 2 Abs. 1 BauGB mit Ratsbeschluss vom 11.05.2016.

## **2. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 582 wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Wohnsiedlung Letterhausweg,
- im Osten durch den Albersloher Weg,
- im Süden durch den Wiegandweg und den Angelsachsenweg,
- im Westen durch den Heeremansweg.

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen die folgenden Grundstücke:

Gemarkung Angelmodde

Flur 4

Teil des Flurstücks 1938

Gemarkung Münster

Flur 169

Teil des Flurstücks 535

Flur 170

Flurstück 745

Teile der Flurstücke 624, 743

Flur 171

Flurstücke 266, 287, 289, 307, 308, 382

Teil des Flurstücks 324

Flur 172

Flurstücke 3, 4, 5, 6, 7, 134

Flur 176

Flurstück 131

Teile der Flurstücke 102, 103, 104, 105, 183

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

### **3. Planungsrechtliche Situation**

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

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Münster stellt für das Gelände der York-Kaserne Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung militärische Nutzung dar. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans entsprechen nicht den Zielsetzungen des Bebauungsplans. Der FNP wird in einem gesonderten Verfahren (71. Änderung des FNPs) geändert, sodass der Bebauungsplan künftig nach § 8 (2) BauGB aus dem FNP entwickelt ist.

Mit der 71. Änderung stellt der Flächennutzungsplan Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, Flächen für den Gemeinbedarf mit verschiedenen Zweckbestimmungen sowie Grünflächen mit verschiedenen Zweckbestimmungen dar.

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

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan für den zentralen Bereich (ehemalige Kaserne) des Plangebietes besteht nicht.

Der Bebauungsplan Nr. 582 überplant in den Randbereichen teilweise die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 128, 142 III, 142 IV und 142 V.

Mit der Rechtskraft des neuen Bebauungsplans treten diese Pläne, soweit sie vom neuen Plan überlagert werden, teilweise außer Kraft.

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

Das Plangebiet befindet sich ca. fünf Kilometer südöstlich der Innenstadt Münsters im Stadtteil Gremmendorf. Es umfasst das ca. 50 ha große, freigezogene Kasernengelände und angrenzende Bereiche. Insgesamt ist das Plangebiet rund 53ha groß.

Das Gebiet des Stadtteils Gremmendorf wurde 1903 zur Stadt Münster eingemeindet und ab 1914 begann die Wohnbebauung mit dem Charakter eines Villenvororts (Gartenstadt). Mit dem Bau der Luftnachrichtenkaserne am Albersloher Weg wurde Gremmendorf zum Kasernenstandort und wandelte sich nach 1945 kontinuierlich in einen Wohnstadtteil. Die Bebauung in Gremmendorf besteht überwiegend aus I - II geschossigen Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern mit II - IV Geschossen. In den Jahren 1935 bis 1937 wurde die York-Kaserne am Albersloher Weg als Luftwaffennachrichtenkaserne errichtet.

Die ehemalige Kasernenanlage ist durch eine markante Baustruktur geprägt. Die mit rotem Klinker versehenen Unterkunfts- und Verwaltungsgebäude der York-Kaserne sind auf dem Gelände prägend. Kern des Geländes sind die acht Mannschaftsgebäude und zwei Schulungsgebäude, die sich als Zeilen symmetrisch und giebelständig zum Exerzierplatz orientieren. Zwei Wachposten-Gebäude flankieren das ehemalige Haupttor bzw. den Eingangsbereich am Albersloher Weg. In den Randbereichen der Kaserne befinden sich die Fahrzeug- und Panzergaragen, Werkstätten und sonstige Gebäude mit dazugehörigen, versiegelten Bewegungsflächen. Ein dichter, alter und hoher Baumbestand durchgrünt die Kaserne und bestimmt das städtebauliche Erscheinungsbild des Geländes.

Nach Übernahme der Kaserne durch die britischen Streitkräfte wurden weitere Gebäude, wie z.B. eine zentrale Versorgungsmöglichkeit für die britischen Soldaten im Stadtgebiet Münster (NAAFI-Shop) am Albersloher Weg, sowie zwei Mannschaftsunterkünfte errichtet. Im Süden und Westen der Kaserne befinden sich Wiesenflächen und in Teilen bereits zurück gebaute Sportanlagen. Vom Plangebiet entfallen ca. 24 ha auf die historische Kasernenanlage aus den 1930iger Jahren.

Unterschiedliche Nutzungen umgeben das Plangebiet: Das nördlich an das Plangebiet angrenzende Gebiet am Letterhausweg ist geprägt durch Wohnnutzung, insbesondere durch Einfamilien- und Doppelhäuser in eingeschossiger, in den Randbereich zweigeschossiger, Bauweise. Dieser Bereich ist durch den Bebauungsplan Nr. 158 überplant.

Entlang des Albersloher Wegs befindet sich das geschäftliche Zentrum des Stadtteils Gremmendorf mit Versorgungseinrichtungen und Einzelhandelsnutzungen. Durch die Nutzung der gegenüberliegenden Seite des Albersloher Wegs als Kaserne entwickelte sich ein einseitiges Zentrum. Erschlossen wird dieses über eine Parallelfahrbahn auf der östlichen Seite des Albersloher Wegs. Für den Bereich des Albersloher Wegs gilt der B-Plan Nr. 142 IV.

Die Bebauung südlich der Kaserne am Wiegandweg und Angelsachsenweg besteht überwiegend aus den Häusern, die ehemals von den britischen Familien genutzt wurden. Für diese Bereiche wurden bzw. werden zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung nach dem Freizug der Gebäude die Bebauungspläne Nr. 552 (rechtskräftig 2014) bzw. Nr. 553 (Aufstellungsbeschluss 2012) aufgestellt. Im Westen, an die als Sportplatz genutzte Grünfläche innerhalb des Plangebiets, schließt das Gewerbegebiet Höltenweg (B-Plan Nr. 155) jenseits des Heeremansweges an.

Mit der bestehenden Verkehrsinfrastruktur ist für den Individualverkehr sowie den öffentlichen Personennahverkehr eine gute Anbindung an das Zentrum Münsters und die umliegenden Stadtteile gewährleistet.

Derzeit wird das Kasernengelände in Teilen (Gebäude 3, 12, 14 mit zugehörigen Stellplätzen und Nebenflächen) bis auf weiteres vom Bundesamt für Migration und Flüchtlinge (BAMF) genutzt. Das BAMF betreibt dort eine Außenstelle und ein Ankunftscenter.

Darüber hinaus wird der innere Bereich des Kasernengeländes (Gebäude 1, 8 - 10, 15 - 23, 40) derzeit vom Land NRW (BZR Münster) zur Erstaufnahme von Flüchtlingen genutzt. Diese Nutzung soll voraussichtlich im Laufe des Jahres 2018 beendet werden.



Übersicht der Bestandsgebäude auf der York-Kaserne

## 5. Planungsziele

Entsprechend dem mit der Bürgerschaft entwickelten Perspektivplan und dem darauf aufbauenden städtebaulichen Konzept von Lorenzen Architekten soll die ehemalige York-Kaserne zu

einem urbanen, vielfältig durchmischten Stadtquartier mit eigener Identität entwickelt werden, das die bisherigen Angebote im Stadtteil ergänzt und den Stadtteil Gremmendorf mit dem neuen York-Quartier verknüpft. Durch den Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von urbanen Wohnformen, Freizeitangeboten, wohnverträglichen Arbeitsformen sowie ergänzenden Dienstleistungen geschaffen werden.

Das Nahversorgungsangebot Gremmendorfs wird durch das neue Nahversorgungszentrum im Nordosten des Plangebiets ergänzt. Zu dem kleinteiligen Einzelhandel auf der gegenüberliegenden Seite der Kaserne, können auf der Westseite Einzelhandelsbetriebe mit größerem Flächenanspruch etabliert werden. Die „Trennwirkung“ des Albersloher Wegs soll durch das neue Versorgungsangebot und eine spätere Neugestaltung des Straßenraums gemindert werden.

Mit der Entwicklung der Kaserne ist auch ein Ausbau der öffentlichen Infrastruktur verbunden. Es sind ein Grundschulstandort sowie mehrere, dezentral gelegene Kindertagesstätten vorgesehen. Das ehemalige Casino soll zu einem Bürgerhaus umgenutzt werden. Der charakteristische alte Baumbestand des Geländes soll weitgehend erhalten bleiben. Die geplanten Nachverdichtungen und Erschließungen sollen sich verträglich in die Grünstruktur einfügen. Die Grünfläche im Westen bleibt unbebaut und dient den Quartiersbewohnern sowie der Gesamtbevölkerung des Stadtteils für vielfältige Freizeit- und Erholungsnutzungen.

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

- Die Planung dient der Befriedigung des anhaltend hohen Wohnraumbedarfs in der Stadt Münster. Vorgesehen ist die Schaffung von ca. 1.750 Wohneinheiten, die vornehmlich im Geschosswohnungsbau für unterschiedliche Nachfragegruppen, auch im Rahmen alternativer Eigentumsmodelle, wie Baugruppen oder genossenschaftliches Wohnen, realisiert werden sollen. Mit Berücksichtigung des politischen Beschlusses der Stadt werden im erheblichen Umfang auch öffentlich geförderte Wohnungen entstehen.
- Die Bewahrung der baulichen Identität ist für das Quartier von besonderer Bedeutung. Die Funktionszusammenhänge und Nutzungsbestandteile der ehem. Kaserne sollen als wichtiges Zeugnis der Zeitgeschichte weiterhin ablesbar bleiben.
- Die durch die vorherige militärische Nutzung entstandene Barrierewirkung soll durch räumliche und funktionale Vernetzungen mit dem Umfeld aufgehoben werden.
- Durch die Lage und quantitative Größe des künftigen Wohnquartiers werden die bestehenden Strukturen im Stadtteil Gremmendorf gestärkt. Zudem soll die städtebauliche Entwicklung Impulse für eine weitere Belebung der Ortsmitte setzen.
- Durch entsprechende Standort- und Flächenvorsorge (Mobilitäts- und Ladestationen) innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen, sollen den zukünftigen Anforderungen der steigenden E-Mobilität Rechnung getragen werden.

## **6. Inhalte des Bebauungsplans**

Das Plangebiet lässt sich in 8 Quartiere unterteilen. Um die Lesbarkeit des Bebauungsplans zu erleichtern, werden die Quartiere mit den Buchstaben A - H gekennzeichnet und entsprechend im Bebauungsplan dargestellt. Nach dieser Zuordnung werden die Quartiere nachfolgend aufgeführt und in ihren wesentlichen Inhalte und Zielen beschrieben.

Durch die relativ geringe Festsetzungstiefe soll für die angestrebten, nachfolgenden Investoren- und Qualifizierungswettbewerbe ausreichend Flexibilität ermöglicht werden, ohne die Grundidee des städtebaulichen Entwurfs in Frage zu stellen. Die weitere Sicherung der angestrebten städtebaulichen Qualitäten erfolgt über städtebauliche Verträge.

Architektonische und gestalterische Qualitätsziele werden in einem „Gestaltungshandbuch“ formuliert. Die Umsetzung dieser Ziele erfolgt über privat-rechtliche oder öffentlich-rechtliche Vertragsgestaltungen.

## **6.1 Verkehrsflächen / Erschließung**

Zu Abschätzung der zu erwartenden Verkehre wurde eine allgemeine Verkehrsprognose erstellt,<sup>1</sup> die die Grundlage einer detaillierten Verkehrsuntersuchung<sup>2</sup> bildet.

### **6.1.1 Äußere Erschließung**

Die Erschließung des Gebiets erfolgt vom Albersloher Weg aus über vier Zufahrten zum Gelände. Die Haupteerschließung übernehmen zwei signalisierte Vollknotenpunkte: die Anschlussstelle über den ehemaligen Haupteingang der Kaserne und die Zufahrt in Verlängerung des Gremmendorfer Wegs. Eine weitere, untergeordnete Zufahrt befindet sich im nördlichen Bereich auf der Höhe der alten Panzerstraße. Der südliche Bereich ist über den Wiegandweg bzw. den Angelsachsenweg separat an den Albersloher Weg angeschlossen.

### **6.1.2 Innere Erschließung**

Die innere Erschließung des Gebiets erfolgt analog zur ursprünglichen Erschließung über eine Ringstraße. Diese Struktur aufgreifend werden der nördliche Bereich und der südliche Bereich ebenfalls über eine Ringstraße erschlossen. Hinzu kommen Parkplätze und Nebenanlagen in unterschiedlichen Dimensionierungen (vgl. verkehrstechnischer Entwurf).

Die weitere Erschließung der einzelnen Quartiere erfolgt über Wohnwege, die als verkehrsberuhigte Bereiche mit einer Gesamtbreite von 6,50m (im Quartier D) bis 7,00m (im Quartier C) als Mischverkehrsfläche geplant sind. Orientiert an der sich aus der inneren Erschließung ergebenden Aufteilung, ist das Plangebiet in die Quartiere A - H gegliedert.

Detaillierte Informationen zu den geplanten Straßengestaltungen (z.B. innere Aufteilung, Begrünung) finden sich in den jeweiligen verkehrstechnischen Entwürfen.

Separate Fuß- und Radwege begleiten die erhaltenswerten Grünzonen, die geprägt sind durch den alten Baumbestand. So entstehen Ost-West-Verbindungen durch das Wohngebiet, die das Zentrum am Albersloher Weg mit der westlichen Grünfläche (Landschaftspark) verbinden. Sie erschließen auch die Kitas und das Bürgerhaus im süd-östlichen Bereich des Plangebiets.

### **6.1.3 Private Verkehrsflächen**

Der York-Platz am Albersloher Weg ist als öffentliche Platzfläche festgesetzt. Nur der nördliche Bereich, der als oberirdischer Parkplatz für den Einzelhandel dient, ist als private Stellplatzfläche festgesetzt. Eine einheitliche Gestaltung der Platzfläche ist anzustreben.

Der York-Platz übernimmt mehrere Funktionen. Die nördliche Platzfläche ist als Parkplatz für die Einzelhandelnutzungen vorgesehen, während die südliche Platzfläche überwiegend Aufenthaltsfunktionen übernehmen soll. Der Mittelteil des Platzes dient als Verbindung „Ost-West“ über den Boulevard in die westliche Grünfläche. Weitere Verbindungen in Nord-Süd-Richtung sind durch die Ausweisung einer GFLAEÖ-Fläche gesichert.

Um keine zusätzliche Zufahrt vom Albersloher Weg aus zu ermöglichen, ist der York-Platz zum Albersloher Weg hin und an seiner westlichen Seite mit einem Zu- und Abfahrtsverbot belegt. Die Zufahrt für den Einzelhandel ist im Norden des Platzes vorgesehen.

### **6.1.4 Stellplätze**

Für die Wohnnutzungen werden rechnerisch 0,85 bis 0,9 Stellplätze je Wohneinheit berücksichtigt. Innerhalb eines Radius von 400 m um die Haltestellen mit 10-minütiger Taktung (Albersloher Weg bis Gremmendorfer Weg, Buslinien 6 und 8) werden 0,85 Stpl./ WE angenommen. Für das übrige Plangebiet werden aufgrund der 20-minütigen Bustaktung (Buslinie 6 und Erweiterung Buslinie 17) 0,9 Stpl./ WE angenommen.

---

<sup>1</sup> ARGUS: Verkehrstechnische Stellungnahme, Hamburg, November 2016

<sup>2</sup> Stadt Münster, Verkehrsplanung: Verkehrsuntersuchung York-Kaserne, Juni 2016

Ergänzt werden die privaten Stellplätze durch öffentliche Besucherparkplätze. Diese werden in der Größenordnung von 25 % der privaten Stellplätze im öffentlichen Straßenraum berücksichtigt. Einen Sonderfall stellen die Wohnwege (Verkehrsberuhigte Bereiche) dar: Im Quartier C werden innerhalb der Wohnwege Parkstände in Höhe von 10-15 % der privaten Stellplätze für die unmittelbar angrenzenden Wohneinheiten nachgewiesen, die übrigen 10-15 % werden in den umliegenden Wohnstraßen abgebildet. Im Quartier D werden die Besucherparkplätze ausschließlich in den das Quartier umgebenden Erschließungs- und Wohnstraßen und nicht in den Wohnwegen nachgewiesen (vgl. Verkehrskonzept).<sup>3</sup> Im äußersten Nordwesten des Plangebiets ist in Ergänzung des Nahversorgungszentrums ein öffentlicher Parkplatz vorgesehen.

### **6.1.5 Straßenbegrünung**

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 den jeweiligen verkehrstechnischen Entwürfen entnommen werden.

### **6.1.6 ÖPNV**

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Haltestellen Gremmendorfer Weg und Paul-Engelhard-Weg (Linien 6 und 8) am Albersloher Weg.

Zur Anbindung des Gebiets an den ÖPNV wird eine Verlängerung der Buslinie 17 perspektivisch berücksichtigt. Diese wird über eine Umweltspur, die für Bus-, Fahrrad- und Fußverkehr aber nicht für privaten Kfz-Verkehr zugänglich ist, aus dem westlich angrenzenden Gewerbegebiet (Krögerweg) auf die geplante Ost-West-Achse im Plangebiet geführt. Die Linie verkehrt als Schleife durch das Plangebiet mit Endhaltestelle am Albersloher Weg (Haltestelle Gremmendorfer Weg).

Diese Trasse ist im Bereich der westlichen Grünfläche als Verkehrsfläche entsprechend festgesetzt.

## **6.2 Quartier A – „Wohnen und Einzelhandel am York-Platz“**

Das Quartier A liegt am Albersloher Weg und grenzt damit direkt an das bestehende Zentrum Gremmendorfs, in dem sich zurzeit die zentrumsrelevanten Funktionen befinden. Das Quartier A gliedert sich in zwei Teilquartiere (A1 und A2) mit jeweils zwei Baufeldern.

### **6.2.1 Teilquartier A1**

Das Teilquartier A1 wird als „Mischgebiet“ festgesetzt (§ 6 BauNVO). Hier sind nicht störende Gewerbebetriebe und Dienstleister sowie Wohnnutzung zulässig. Gemäß dem städtebaulichen Konzept soll die dem Albersloher Weg zugewandte Seite der Blockbebauung Büronutzung aufnehmen, während sich in den rückwärtigen Gebäudeteilen die Wohnnutzung befinden soll.

Das Teilquartier A1 bildet den nördlichen Abschluss des York-Quartiers. Um das Zentrum, das sich südlich entlang des Albersloher Wegs entwickeln soll, kompakt zu halten, sind hier Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Die in MI-Gebieten nach § 6 (2) Nr. 8 BauNVO zulässigen und nach § 6 (2) Nr. 8 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind aufgrund ihrer Störwirkung bzw. ihrer Großflächigkeit, die nicht den städtebaulichen Zielen entspricht, unzulässig. Gleiches gilt für Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Im Teilquartier A1 sind auf der dem Albersloher Weg zugewandten Gebäudeseite IV-geschossige Gebäude mit Flachdach zulässig. Weitere Geschosse sind hier nicht zulässig. Auf der dem Gebiet zugewandten Seite der Gebäude sind III-Geschosse mit der Ergänzung um Nichtvollgeschosse zulässig. Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen definiert. Um eine Raumkante zum Albersloher Weg gemäß des städtebaulichen Konzepts zu erzeugen, sind zum Albersloher Weg hin Baulinien festgesetzt.

---

<sup>3</sup> Lorenzen Architekten u.a.: Verkehrskonzept, Berlin, November 2016

Oberirdische Stellplätze im Teilquartier A1 sind nur in den festgesetzten St-Flächen zulässig. Sie liegen zwischen den beiden Gebäudekörpern, um eine gute An- und Abfahrt zu ermöglichen. Weitere Stellplätze müssen in Tiefgaragen nachgewiesen werden. Die Errichtung von Tiefgaragen (TGA) ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB), um die Möglichkeit einer großen, die beiden Baukörper verbindenden Tiefgarage offen zu halten.

Im Teilquartier A1 sind Werbeanlagen nur mit Beschränkungen zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem Bild und Blinkreklame mit bewegten bzw. laufenden Licht sind unzulässig um die Autofahrer auf dem Albersloher Weg nicht abzulenken. Ebenso unzulässig sind Werbeanlagen, die mehr als 1 m vor die Fassadenvorderkante auskragen oder oberhalb der Gebäudeattika oder auf Vordächern angebracht werden, um ein ruhiges und einheitliches Bild der Werbeanlagen an den Fassaden zu erhalten. Die Größe der Werbeanlagen ist auf max. 1,50 m Höhe und max. 8,00 m Länge beschränkt, um keine überdimensionierten Werbeanlagen in Bezug auf die Gebäude zu erhalten. Außerdem sind, um das Straßenbild weitgehend einheitlich zu gestalten, freistehende Werbeanlagen auf eine Höhe von max. 5,50 m und einer Breite von max. 2,00 m beschränkt.

### **6.2.2 Teilquartier A2**

Das Einzelhandelszentrum (A2) ist als Kerngebiet festgesetzt (§7 BauNVO). Um Störwirkungen zu vermeiden, sind Vergnügungsstätten und Tankstellen ausgeschlossen (§ 1 (5) und (9) i.V.m. § 7 BauNVO). Die geplanten Einzelhandelsbetriebe sollen in die Erdgeschosse der Gebäudekomplexe integriert werden. Ab dem ersten Obergeschoss ist neben Dienstleistungsnutzung auch Wohnnutzung zulässig. So soll auch im Kerngebiet ein maßgeblicher Anteil an Wohnnutzungen etabliert werden (§ 7 (4) BauNVO).

Die Gebäude sind auf der dem Albersloher Weg zugewandten Gebäudeseite IV-geschossige Gebäude mit Flachdach ohne weitere Geschosse zulässig. Die Gebäudeteile auf der dem Gebiet zugewandten Seite sind III-geschossig mit der Ergänzung um Nichtvollgeschosse zulässig. Um die Raumkante zur Platzfläche zu definieren, sind die überbaubaren Flächen zum Albersloher Weg durch Baulinien festgesetzt.

Unter städtebaulichen Verträglichkeit Gesichtspunkten und zur Sicherung einer maßvollen Ergänzung der bestehenden Einzelhandelssituation, werden die Verkaufsflächen für Vollsortimenter auf max. 2000 qm, für Discounter auf max. 1200 qm und Drogeriemärkte auf max. 800 qm beschränkt. Ergänzt werden können diese VKF durch untergeordneten, kleinteiligen Einzelhandel anderer Branchen / Sortimente mit bis zu 300 qm Verkaufsfläche.

Das Einzelhandelszentrum orientiert sich zum neuen „York-Platz“, der die neue Mitte Gremmendorfs bilden und eine hohe Aufenthaltsqualität bieten soll.

Der York-Platz soll abgesehen von dem für den Einzelhandel notwendigen oberirdischen Stellplatzbedarf von Stellplätzen freigehalten werden. Die oberirdischen Stellplätze im Quartier A2 sind nur auf den mit St festgesetzten Flächen zulässig sind. Weitere Stellplätze müssen in Tiefgaragen nachgewiesen werden. Die Errichtung von Tiefgaragen (TGA) ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB), um die Möglichkeit offen zu halten, bei Entwicklung durch einen Investor eine große, die beiden Baukörper verbindende Tiefgarage, zu bauen. Die Festsetzung für die Überdeckung und Begrünung der Tiefgaragenflächen gilt im Teilquartier A2 entsprechend der im Teilquartier A1 geltenden Festsetzung.

Im Teilquartier A2 gelten ebenso die Festsetzungen zur Beschränkung der Werbeanlagen, um ein infolge von ungeordnet angebrachten Werbeanlagen ein störendes, städtebauliches Erscheinungsbild zu vermeiden.

### **6.3 Quartier B – „Kreatives, Kulturelles und Soziales im Park“**

Das Quartier B ist der „soziale Standort“ des York-Quartiers, eingebettet in einen alten Baumbestand. Das Quartier B gliedert sich in die Teilquartiere B1 bis B4.

### **6.3.1 Teilquartiere B1, B2**

Die Teilquartiere B1 und B2 sind als Mischgebiet (§ 6 BauNVO) ausgewiesen. Vergnügungsstätten, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind in den Teilquartieren B1 und B2 aufgrund ihrer Störwirkung bzw. ihrer Großflächigkeit, die nicht den städtebaulichen Zielen entspricht, nicht zulässig (§ 1 (5) und (9) BauNVO). Hier sollen sich ergänzender Einzelhandel (nur Teilquartier B1) sowie kreative Berufe, Start-ups oder Gastronomie ansiedeln.

Im Teilquartier B1 ist Einzelhandel als Ergänzung des Angebots im Teilquartier A2 zulässig. Um den York-Platz baulich zu fassen und eine Platzkante auszubilden, ist hier eine Geschossigkeit von III bzw. V Geschossen am Hochpunkt mit Flachdach zulässig. Weitere Geschosse sind nicht zulässig.

Im Teilquartier B2 ist Einzelhandel unzulässig (§ 1 (5) Bau NVO). Es ist hier in erster Linie ein gastronomisches Angebot vorstellbar. Da das Gebäude unter Denkmalschutz steht, erhält es in Geschossigkeit und Dachform (II-geschossig, Satteldach) eine bestandsorientierte Festsetzung.

Die überbaubaren Flächen sind in beiden Teilquartieren (B1 und B2) durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Zum grünen Baumpolster sind in beiden Teilquartieren Baulinien festgesetzt um die städtebauliche Struktur des Eingangsbereichs der Kaserne auch bei einem Neubau der Gebäude zu erhalten.

In den Teilquartieren B1 und B2 ist die Ausgestaltung der Werbeanlagen an den Gebäuden ebenfalls nur eingeschränkt zulässig.

### **6.3.2 Teilquartiere B3, B4**

Im York-Quartier sind eine vierzügige Grundschule und mehrere Kindergartenstandorte vorgesehen. Die Schule, zwei Kitastandorte und das Bürgerhaus befinden sich im Quartier B südlich des Eingangsbereichs der Kaserne, erschlossen über den Albersloher Weg bzw. den Wiegandweg.

Die Flächen für die Schule (B3), die Kindertageseinrichtungen (B3, B4) und das Bürgerhaus (B4) sind als „Flächen für Gemeinbedarf“ festgesetzt (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB). Durch ihre Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche sollen diese Flächen langfristig für öffentliche Nutzungen gesichert werden. Da die denkmalwerte Bausubstanz weitgehend erhalten bleiben soll, erfolgt eine bestandsorientierte Festsetzung der Geschossigkeiten (III-geschossig). Zur Dachform wird keine Festsetzung getroffen, um mögliche Neubauten in der architektonischen Ausformung nicht einzuschränken.

Durch die zentrale Lage inmitten von altem Baumbestand wird ein qualitätsvoller Standort für öffentliche Nutzungen geschaffen.

Das Gebäude 3, das künftig für den Schulstandort vorgesehen ist, wird auf noch unbestimmte Zeit vom Bundesamt für Migration und Flüchtlinge zu Verwaltungszwecken genutzt. Diese Nutzung genießt Bestandschutz und ist in der Gemeinbedarfsfläche zulässig.

## **6.4 Quartier C – „Gartenwohnen“**

Die städtebauliche Idee im Quartier C ist das Gartenwohnen im Geschosswohnungsbau oder Reihenhaushaus. Durch private und öffentliche Grünflächen im Quartier wird die Bebauung aufgelockert, in jedem der fünf Baufelder ist ein Grünbereich vorgesehen.

Das Quartier C ist als „allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind aufgrund ihrer Störwirkung und ihrem Flächenbedarf nicht zulässig.

Das städtebauliche Konzept sieht für das Quartier C größtenteils III-geschossige Baukörper mit Flachdach und innenliegenden Gärten vor. Es soll eine Mischung von gestapelten Reihenhäu-

sern und Zeilengebäuden entstehen. Diese Zeilengebäude werden durch eine höhere, viergeschossige Bebauung der Ecken akzentuiert.

Diese städtebauliche Idee aufgreifend sind im Quartier C III bis IV-geschossige Gebäude mit Flachdach zulässig. Weitere (Nichtvoll-) Geschosse sind in dem mit \* gekennzeichneten Bauflächen (Reihenhäuser) über die im Plan festgesetzte Zahl der Geschosse im Quartier C nicht zulässig. Die harmonische Höhentypologie der Baukörper im Quartier C soll durch diese Festsetzung entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung gesichert werden.

Die Struktur der Bebauung -in Nord-Süd-Richtung verlaufende Zeilen- wird durch die Festsetzung der überbaubaren Flächen gesichert. Zur Straßenraumkante werden Baulinien festgesetzt, um Vor- und Zurücksprünge der Gebäudekörper zu vermeiden und die städtebauliche Struktur des Entwurfes umzusetzen.

Im Quartier C ist die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen unzulässig (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB). Die Stellplätze im Quartier C sind in Tiefgaragen bzw. in den Gemeinschaftsstellplatzanlagen (GSt) nördlich des Quartiers C nachzuweisen.

Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, dürfen aber Entwässerungsmulden nicht unterbauen. Die Festsetzung für die Überdeckung und Begrünung der Tiefgaragenflächen gilt im Quartier C ebenfalls.

Die Errichtung von Nebenanlagen ist zur Vermeidung einer wahllosen und uneinheitlichen Anordnung, insbesondere aber zur Freihaltung der den öffentlichen Raum prägenden Vorgartenzone, mit Ausnahme von Anlagen für Abfallbehälter und Fahrradabstellanlagen in den Vorgartenbereichen nicht zulässig (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 (1) BauNVO).

Im Quartier C sind zwei Kitastandorte innerhalb des allgemeinen Wohngebiets (WA) vorgesehen (siehe Hinweis in Planzeichnung). Diese im allgemeinen Wohngebiet nach § 4 (2) Nr. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen sind hier innerhalb des Wohngebiets vorgesehen, um durch die Integration der Kitas in Wohngebäude eine flexiblere Anpassung an den sich ggf. wandelnden Bedarf im Gesamtquartier (z.B. 2-Phasenmodell) zu ermöglichen.

## **6.5 Quartier D – „Wohnen im Park“**

Das Quartier D mit dem städtebaulichen Prinzip „Wohnen im Park“ teilt sich in das Teilquartier D1, die ehemaligen unter Denkmalschutz stehenden Mannschaftsunterkünfte, das Teilquartier D2, die Blockrandbebauung um den „secret garden“ und das Teilquartier D3 (Kindertageseinrichtung, Fläche für Gemeinbedarf).

Die Wohngebiete D1 und D2 sind als „allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die in allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind aufgrund ihrer Störwirkung und ihrem Flächenbedarf, der den städtebaulichen Zielen widerspricht, nicht zulässig.

### **6.5.1 Teilquartier D1**

Das Teilquartier D1 zeichnet sich durch die denkmalgeschützten Bestandsgebäude und eine aufgelockerte Bebauung aus. Da die denkmalwerte Bausubstanz weitgehend erhalten bleiben soll, erfolgt eine bestandorientierte Festsetzung der Geschossigkeiten (III-geschossig). Zur Dachform wird keine Festsetzung getroffen um die möglichen Neubauten in ihrer Dachausbildung nicht zu begrenzen. Die bestehenden Zeilengebäude werden maßvoll mit ebenfalls III-geschossigen Gebäuden mit Flachdach ergänzt. Bei den Neubauten sind weitere Geschosse (Nichtvollgeschosse) nicht zulässig, da diese Gebäude gegenüber den Bestandsgebäuden in ihrer Höhenentwicklung zurücktreten sollen. Zur Ringstraße werden Baulinien festgesetzt, um die städtebauliche Struktur der Kasernenanlage auch langfristig zu sichern. Die überbaubaren Flächen der Neubauten sind ebenfalls zu den Verkehrsflächen mit Baulinien festgesetzt. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass die „eingeschobenen“ Neubauten die Bauflucht der Bestandsgebäude aufnehmen.

Im Teilquartier D1 ist die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen unzulässig (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB), um den wertvollen Baumbestand und die optische Wirkung des Ensembles der ehemaligen Mannschaftsgebäude nicht zu beeinträchtigen.

Die Stellplätze im Teilquartier D sind in den Gemeinschaftsstellplatzanlagen (GSt) östlich des Teilquartiers H sowie innerhalb der nördlich und südlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen nachgewiesen.

Die Gebäude 12 und 14 werden auf noch unbestimmte Zeit vom Bundesamt für Migration und Flüchtlinge zu Verwaltungszwecken genutzt. Diese Nutzung genießt Bestandschutz und ist im allgemeinen Wohngebiet zulässig.

### **6.5.2 Teilquartier D2**

Zentral im gesamten York-Quartier befindet sich das Teilquartier D2, der mit einer geplanten Blockrandbebauung umschlossene, ehemalige Exerzierplatz. Durch die Blockrandbebauung wird der Exerzierplatz in seiner Kontur nachgebildet. Im Inneren soll ein „halböffentlicher“ begrünter Platz entstehen, der als „private Grünfläche“ festgesetzt ist.

Um ein aufgelockertes architektonisches Bild zu erhalten und verschiedene Grundrisse zu ermöglichen, soll die Geschossigkeit variieren. Es wird eine Geschossigkeit von drei Geschossen mit Flachdach festgesetzt, wobei weitere Geschosse als Nichtvollgeschosse möglich sind. Der städtebauliche Entwurf sieht einen Wechsel von Baukörpern mit zwei oder drei Geschossen und drei Geschossen plus Dachgeschoss vor. Um die Raumkante zu definieren und damit auch die historische Figur des Exerzierplatzes aufzugreifen, ist das Baufeld D2 zum Straßenraum durch Baulinien begrenzt. Zum Innenraum, dem „secret garden“, sind Baugrenzen festgesetzt. An den vier Ecken des Gebäudes sollen großzügige Eingänge zum „secret garden“ entstehen.

Die Stellplätze im Quartier D2 sind in einer Tiefgarage nachzuweisen. Die Errichtung von Tiefgaragen (TGA) ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, nicht jedoch innerhalb der privaten Grünfläche, zulässig.

### **6.5.3 Teilquartier D3**

Das Teilquartier D3 ist als „Fläche für Gemeinbedarf“ festgesetzt (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB). In dem Bestandsgebäude soll unter Beachtung der Belange des Denkmalschutzes eine Kindertageseinrichtung mit den erforderlichen Außenflächen untergebracht werden.

Die Geschossigkeit orientiert sich an dem Bestand und wird III-geschossig festgesetzt. Auf eine Festsetzung der Dachform wird verzichtet, um ggf. ergänzende Neubauten nicht zu beschränken.

## **6.6 Quartier E – „Besonderes Wohnen“**

Die ehemalige Garagenhalle im Quartier E ist für eine Nachnutzung als Wohngebäude nicht geeignet. Trotz des bestehenden Denkmalschutzes schlägt das städtebauliche Konzept hier vor, nur die charakteristische Gebäudedurchfahrt zu erhalten. Auf der restlichen Fläche ist im städtebaulichen Konzept vorgesehen, in vier Neubauten „besondere“ Wohnnutzung unterzubringen. Die im städtebaulichen Konzept vorgeschlagenen Baukörper bilden die Garagenhalle nach, indem sie den Raum der ehemaligen Garagenhalle aussparen, mit Gartennutzung belegen und mit einer Blockbebauung einfassen.

Das Teilquartier E ist als „allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die in allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind aufgrund ihrer Störwirkung und weil diese Nutzungen den städtebaulichen Zielen widersprechen, nicht zulässig.

Es wird eine große überbaubare Fläche festgesetzt, die neben den im städtebaulichen Entwurf vorgeschlagenen Baukörpern auch andere Gebäude, die ggf. größere Teile der denkmalgeschützten Garagenhalle erhalten, zulässt. Mit Baugrenzen wird eine überbaubare Fläche mit II-

Geschossen mit Pult- oder Satteldach festgesetzt. Weitere Nichtvollgeschosse sind hier möglich.

Oberirdische Stellplätze sind im Quartier E nicht zulässig (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB). Die erforderlichen Stellplätze im Quartier E sind gemäß Stellplatzkonzept in einer Tiefgarage nachzuweisen. Die Errichtung von Tiefgaragen (TGA) ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB). Entwässerungsmulden dürfen nicht unterbauen werden. Die Festsetzung für die Überdeckung und Begrünung der Tiefgaragenflächen gilt im Quartier E ebenfalls.

Die Errichtung von Nebenanlagen ist zur Vermeidung einer wahllosen und uneinheitlichen Anordnung, insbesondere aber zur Freihaltung der den öffentlichen Raum prägenden Vorgartenzone mit Ausnahme von Anlagen für Abfallbehälter und Fahrradabstellanlagen in den Vorgartenbereichen, im Quartier E nicht zulässig (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 (1) BauNVO).

### **6.7 Quartier F – „Sporthalle“**

Das Quartier F, die bestehende Sporthalle ist als „Fläche für Gemeinbedarf“ festgesetzt (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB). Durch die Festlegung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sporthalle“ soll diese Fläche langfristig für sportliche Zwecke gesichert werden. Aus Gründen des Lärmschutzes muss der Sportbetrieb in der Sporthalle bis 21.30 Uhr beendet bzw. die letzten Abfahrten von dem Gelände der Sporthalle bis 22.00 Uhr (Beginn Ruhezeit) erfolgt sein.

### **6.8 Quartier G – „Wohnen im eigenen Haus“**

Das Quartier G ist ein Quartier mit eigenheimähnlichen Strukturen und eigenem Garten innerhalb des York-Quartiers. Es ist als „allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die im allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind aufgrund ihrer Störfwirkung und der hohen Flächenbedarfe nicht zulässig.

Im Quartier G ist ein Kitastandort innerhalb des allgemeinen Wohngebiets (WA) vorgesehen. Diese im allgemeinen Wohngebiet nach § 4 (2) Nr. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen sind hier innerhalb des Wohngebiets vorgesehen, um durch die Integration der Kita das Wohngebiet eine flexiblere Anpassung an den sich ggf. wandelnden Bedarf im Gesamtquartier (z.B. 2 - Phasenmodell) zu ermöglichen. Der Standort ist im Plan entsprechend gekennzeichnet.

Es sind Gebäude als Reihenhäuser oder Doppelhäuser im Übergang zur bestehenden Bebauung am Wiegandweg vorgesehen. Zulässig sind II-geschossige Gebäude mit Flachdächern. Die Ausbildung eines weiteren Geschosses als Nichtvollgeschoss ist zulässig. Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Der Stellplatznachweis erfolgt auf eigenem Grundstück oder auf den dafür vorgesehenen (GSt)-Flächen.

Die Errichtung von Nebenanlagen ist zur Vermeidung einer wahllosen und uneinheitlichen Anordnung, insbesondere aber zur Freihaltung der den öffentlichen Raum prägenden Vorgartenzone mit Ausnahme von Anlagen für Abfallbehälter und Fahrradabstellanlagen den Vorgartenbereichen, im Quartier G nicht zulässig (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 (1) BauNVO).

### **6.9 Quartier H – „Wohnen am Landschaftspark“**

Im Quartier H ist im Übergang zur öffentlichen Grünfläche im Westen eine gestaffelte Zeilenbebauung vorgesehen. Die Gebäude sind im Wechsel III- und IV-geschossig mit Flachdach festgesetzt. Weitere Geschosse (Nichtvollgeschosse) sind nicht zulässig. Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Das Quartier H ist als „allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die im allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind aufgrund ihrer Störfwirkung und der hohen Flächenbedarfe nicht zulässig.

Oberirdische Stellplätze sind im Quartier H unzulässig (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB). Die Stellplätze im Quartier H sind gemäß Stellplatzkonzept in einer Tiefgarage nachzuweisen. Die Errichtung von

Tiefgaragen (TGA) ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig um die Möglichkeit zu bieten, zusammenhängende Tiefgaragen zu bauen. Die Festsetzung für die Überdeckung und Begrünung der Tiefgaragenflächen außerhalb der überbaubaren Flächen wird hier ebenfalls getroffen, um die Freiflächen oberhalb der Tiefgaragen zu begrünen.

### **6.10 Entwässerungsplanung / Energieversorgung**

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt in separaten Schmutz- und Regenwasserkanalleitungsnetzen (Trennsystem).

Zur Entlastung des Regenwasserkanalsystems sind in einzelnen Teilquartieren verschiedene Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung sowohl auf öffentlichen als auch auf privaten Flächen vorgesehen. Gleiches gilt auch für die Entwässerung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen (vgl. verkehrstechnische Entwürfe).

Das Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung sieht vor, dass die Quartiere A, B, D, G und F im zentralen Bereich wegen der Bestandsbebauung über neu zu errichtende Regenwasserkanäle in das städtische Kanalnetz entwässern. Zur Drosselung der Abflüsse zum Kanal im Albersloher Weg ist ein unterirdisches Regenrückhaltebecken (RRB) im östlichen Bereich des Plangebiets vorgesehen. Von hier aus ist die Zuleitung zum Kanal durch die Festsetzung einer LE-Fläche durch die Fläche für Gemeinbedarf (B3) gesichert.

Zusätzlich wird bei größeren Regenereignissen über einen gezielten Rückstau der Regenwasserkanäle die flache Mulde in der westlichen Grünfläche beschickt. Dieses offene Regenrückhaltebecken kann das Niederschlagswasser anstauen und gedrosselt wieder ableiten.

Im nördlichen Quartier C und in dem südlichen Quartier E ist eine weitgehende Versickerung in Mulden (Straßenflächen) bzw. Mulden-Rigolen (Dachflächen) vorgesehen. Die Versickerung des von Niederschlagswasser erfolgt in den Quartieren C und E auf eigenem Grundstück. Die Baugrundstücke im Quartier C erhalten keinen Anschluss an die städtische Regenwasserkanalisation. Die Erschließung dieser Grundstücke bezogen auf das Niederschlagswasser ist nur dann gesichert, wenn auf dem jeweiligen Grundstück eine ausreichend dimensionierte Versickerungsanlage errichtet wird. Die abgeleitete Wassermenge von den Grundstücken darf maximal 5 l/sek/ha betragen. Das Quartier H leitet das anfallende Regenwasser direkt in die zentrale Entwässerungsmulde innerhalb der westlichen Grünfläche ein. Des Weiteren wird geprüft, ob die Niederschlagswasserabführung des Quartiers B4 über eine Mulde erfolgen kann.

Um die Versickerung des Oberflächenwassers zu unterstützen, sind alle versiegelten Flächen (Wege, Plätze, Stellplätze) mit möglichst wasserundurchlässigen Materialien zu versehen. Um das Mikroklima im York-Quartier zu verbessern und einen hohen Wert von verdunstendem Niederschlag zu erreichen, sind alle Flach- und Pultdächer im Plangebiet vollständig extensiv zu begrünen.

Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens der Gebäude muss 0,30 m über der jeweils der Erschließung des Gebäudes dienenden Verkehrsfläche liegen. Diese Bestimmung dient dazu, die Erdgeschosse der Gebäude vor Überflutungen bei Starkniederschlag zu schützen.

Die Energieversorgung des Standortes soll über das Fernwärmenetz der Stadtwerke erfolgen. Mit dieser Vorgabe sind jedoch Konzepte für dezentrale Lösungen der Energieversorgung und -speicherung (Solarnutzung und regenerative Energien) nicht ausgeschlossen. Für die neue Fernwärmeübergabestation ist am nördlichen Rand des York-Quartiers am Albersloher Weg ein Standort als „Fläche für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung und Ablagerung“ mit der Zweckbestimmung Fernwärme festgesetzt (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB). Zum Albersloher Weg hin ist diese Fläche mit der Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen belegt, um das technische Bauwerk einzugrünen. Die vorgeschlagenen Standorte für die Ortsnetzstationen (Trafostationen) sind im Bebauungsplan mit dem Planzeichen Elektrizität festgesetzt. Die genaue Abstimmung der Standorte muss mit den Stadtwerken Münster im Zuge der Baureifmachung erfolgen. Durch die im Plan dargestellten

Standorte für Trafostationen in den öffentlichen Verkehrsflächen werden die Voraussetzungen für die Bereitstellung von Ladesäulen für Elektroautos geschaffen.

### **6.11 Öffentliche Grünflächen**

Die städtebauliche Planung greift die vorhandenen Grünstrukturen auf und vernetzt die Quartiere mittels in die Grünflächen integrierte Rad- und Fußwege untereinander und mit der Umgebung.

Als öffentliche Grünflächen sind die Baumhöfe im Eingangsbereich, die Flächen um die sozialen Einrichtungen im Süd-Osten, der Grünstreifen der West-Ost-Verbindung südlich des Quartiers E, die gestalteten Grünflächen als Teil des Boulevards im Norden, zwei Grünflächen im Quartier C und der Landschaftspark im Westen festgesetzt.

Eine Teilfläche der Grünfläche im Westen ist als öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Bolzplatz“ festgesetzt.

Die Versorgung mit Spielflächen ist über zwei Spielplätze (Kategorie BC) im Quartier C und der großen Spielfläche (Kategorie A) mit Bolzplatz im westlichen Bereich des Kasernengeländes gewährleistet.

### **6.12 Private Grünflächen**

Als private Grünflächen sind im Quartier C drei Grünflächen festgesetzt. Hier können z.B. Gemeinschaftsgärten entstehen. Die private Grünfläche östlich des Teilquartiers A1 vervollständigt den grünen Keil zum Albersloher Weg hin und sorgt für eine optische Trennung zwischen Straße und Bebauung. Außerdem ist der Innenbereich des Quartiers D2 als private Grünfläche festgesetzt. Hier soll der „serect garden“ als halböffentlicher Gemeinschaftsgarten für die Bewohner des York-Quartiers entstehen.

Bei der Errichtung der Gemeinschaftsstellplätze in den Quartieren C und D und der St-Flächen im Quartier A ist je sechs Stellplätze ein großkroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen, um die Stellplätze zu gliedern und zu durchgrünen.

Die St-Flächen im Quartier G sind durch Hecken einzugrünen, um diese Flächen durch Grünelemente zu gliedern (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB).

### **6.13 Erhalt von Bäumen und Sträuchern**

Das Plangebiet zeichnet sich durch eine starke Durchgrünung mit altem und prägendem Baumbestand aus. Dieser Baumbestand und die Begrünung aus der Bauzeit der Kaserne sind als Bestandteil der denkmalgeschützten Gesamtanlage möglichst zu erhalten.

Vor allem hinter den ehemaligen Garagenhallen (Quartier E), im Eingangsbereich und im historischen Bereich der Kaserne (Quartier D) sowie in der Fläche für Gemeinbedarf (Quartier B) ist dieser besonders schützenswert.

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume dürfen nicht beschädigt, beeinträchtigt oder beseitigt werden. Sollten Bäume dennoch abgängig sein, müssen diese durch Neupflanzungen mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen (z.B. Eiche, Hainbuche, Ahorn) ersetzt werden.

Um diesen Baumbestand langfristig zu erhalten, sind in den privaten Bauflächen Bäume als „zu erhalten“ festgesetzt. In den privaten Flächen, die dem privaten Stellplatznachweiß dienen, wird eine flächenbezogene Festsetzung getroffen, indem die Grünfläche als „Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt werden (§ 9 (1) Nr. 25 b). Hierdurch soll für die betreffenden Bereiche die gesamte Grünstruktur erhalten bleiben. Um den erhaltenswerten Baumbestand sinnvoll zu ergänzen wird der Randbereich einer der GSt-Flächen mit der Festsetzung zur „Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (§ 9 (1) Nr. 25 a) belegt.

In den öffentlichen Grünflächen und den Gemeinbedarfsflächen sind die erhaltenswerten Bäume nicht festgesetzt, da diese Flächen dauerhaft im öffentlichen Eigentum verbleiben und somit

der Erhalt durch die eigentumsrechtliche Situation weitgehend gewährleistet ist. Bei der Gebäudeplanung ist aus Gründen des Artenschutzes darauf zu achten den vorhandenen Baumbestand soweit wie möglich zu erhalten.

#### **6.14 Artenschutz**

Die Artenschutzrechtliche Prüfung<sup>4</sup> hat ergeben, dass bei der Realisierung der Planung ohne geeignete Vorsorgemaßnahmen potenzielle Auswirkungen wie die Tötung von Individuen bzw. deren Fortpflanzungsstadien, die Störung der Tiere und/ oder die Beschädigung und Zerstörung von Lebensstätten auftreten könnten. Folgende Maßnahmen sind vorgesehen. Es müssen die Bauzeitenregelungen für die Fällung und die Rodung von Gehölzen und für den Abbruch von Gebäuden eingehalten werden. Bei der Umsetzung dieser Maßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen. Detailliertere Information zur Ausgestaltung dieser Maßnahmen finden sich im Umweltbericht unter Punkt 8.

Außerdem sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen außerhalb des Plangebietes aus Gründen des Artenschutzes erforderlich.

#### **6.15 Immissionsschutz**

Es liegt ein Schallschutztechnisches Gutachten<sup>5</sup> vor. In diesem werden alle relevanten Lärmquellen untersucht.

##### **Verkehrslärm**

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich des Albersloher Wegs, der die Hauptimmissionsquelle für das Plangebiet darstellt. Der Albersloher Weg ist eine der wichtigsten Aus- und Einfallsstraßen in Münster und weist schon heute eine hohe Lärmbelastung auf.

Die im Rahmen der schallschutztechnischen Untersuchung durchgeführte Lärmimmissionsprognose kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Im Quartier A, B1 und B2 werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 um bis 8dB(A) tags und um bis zu 7dB(A) nachts überschritten.
- Für das Gebäude innerhalb des Baufelds B3, das den Albersloher Weg am nächsten gelegen (Haus Nr. 35) und für die Umnutzung zu einem Kindergarten vorgesehen ist, werden max. Beurteilungspegel von 65 dB(A) ermittelt.
- Am Westrand des Quartiers A ergeben sich Überschreitungen der Tag/ Nacht-Werte für Allgemeine Wohngebiete um bis zu 5 dB(A).
- In allen übrigen Baufelder und Quartieren werden die Orientierungswerte sowohl zu Tagzeit als auch zur Nachtzeit eingehalten.

Um die einschlägigen Richtwerte im Außenraum einhalten zu können, wäre die Errichtung einer Schallschutzwand entlang des Albersloher Wegs erforderlich. Eine derartige aktive Schutzmaßnahme wäre unvereinbar mit den zentralen städtebaulichen Zielsetzungen der Planung, die insbesondere darauf ausgelegt ist, die Barrierewirkung des Albersloher Wegs zu mindern.

Vor diesem Hintergrund muss im Rahmen der Abwägung der Alternative, durch passive Schutzmaßnahmen hinreichenden Immissionsschutz sicher zu stellen, der Vorzug gegeben werden.

Die getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz (Einhaltung Lärmpegelbereiche III – V, Einbau von schallgedämmten Lüftungen) sichern für die betroffenen Gebäude verträgliche

---

<sup>4</sup> Ökoplanung Münster: Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) zur zukünftigen Entwicklung der Yorkkaserne in Münster, Münster, Februar 2017

<sup>5</sup> Planungsbüro für Lärmschutz: Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan Nr. 582 Gremmendorf York-Quartier, Senden, November 2016

Innenraumpegel. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass alle dem Albersloher Weg zugewandten Gebäude über eine „ruhige“ Westseite verfügen.

Ferner ist davon auszugehen, dass die in großen, gemischt genutzten Baufelder des Quartiers A geplanten Wohnungen vorzugsweise auf der Westseite des jeweiligen Baufeldes angeordnet werden. In der schalltechnischen Untersuchung werden auch die Auswirkungen der zusätzlichen, vorhabenbezogenen Verkehre auf die Bestandsbebauung östlich des Albersloher Wegs unter Bezugnahme auf die hier zu beachtende Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) betrachtet.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die vorhabenbedingten Neuverkehre im Vergleich zum Prognose-Null-Fall (Zieljahr 2030) zu Pegelsteigerungen auf dem Albersloher Weg zwischen 0,6 und 1,0 dB(A) führen.

Auch wenn Pegelerhöhungen von 1,0 dB(A) unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle für das menschliche Gehör liegen, ist in der Aufsummierung das Ergebnis angesichts der enormen Vorbelastung des Albersloher Wegs kritisch zu bewerten.

Der Gutachter ermittelt in Anlehnung an die 16. BImSchV für insgesamt 6 Gebäude (Albersloher Weg 427, 427a, 431, 433, Gremmendorfer Weg 5, 7) dem Grunde nach Anspruchsvoraussetzungen auf passiven Lärmschutz.

Maßgebliche Kriterien für diese Einstufung sind eine Vorbelastung von mind. 70/ 60 dB(A) Tag/ Nacht und eine vorhabenbedingte Pegelerhöhung um mind. 0,1 dB(A). Der Gutachter empfiehlt eine Umsetzung dieser Maßnahmen im Rahmen eines vorhabenbezogenen Lärmsanierungsprogramms.

### **Gewerbelärm**

Die Gewerbelärmimmissionen für die neuen Einzelhandelseinrichtungen im Quartier A werden hauptsächlich ausgelöst von den ebenerdigen Stellplätzen des Kundenparkplatzes des Einzelhandels. Die zu erwartende Lärmbelastung beträgt maximal 60 dB(A). Damit werden die Orientierungswerte der TA Lärm eingehalten. Gegebenenfalls erforderliche Schutzvorkehrungen (z.B. eingehauste Anlieferung) sind in den nachgeordneten Verfahren (Baugenehmigung) verbindlich zu regeln.

### **Sportlärm/ Freizeitlärm**

Für den geplanten Bolzplatz in der westlichen Grünfläche wurden die Immissionsbelastungen ermittelt. Im Ergebnis werden die zulässigen Immissionswerte am nächst gelegenen Wohnquartier H (WA) innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten eingehalten bzw. deutlich unterschritten. Gegen die Anordnung des Bolzplatzes bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken.

Die Sporthalle (Quartier F) nördlich des neuen Wohngebiets (Quartier G (WA)) soll künftig wieder zu Sportzwecken genutzt werden. Mit der Nutzung der Sporthalle wird auch der Parkplatz mit ca. 20 Stellplätzen an der Sporthalle im Quartier F genutzt. Nach 22.00Uhr ergäben sich durch den Abfahrtsverkehr vom Parkplatz Richtwertüberschreitungen um bis zu 8dB(A). Zur Vermeidung dieser Überschreitungen muss der Parkplatz daher vor 22.00Uhr geräumt sein (siehe Hinweise im Textteil). Ansonsten ergeben sich tags sowohl innerhalb als auch außerhalb der Ruhezeiten keine Richtwertüberschreitungen.

### **6.16 Altlasten**

Der gesamte Planbereich ist als Altlastenverdachtsfläche im Sinne des § 9 (5) Nr. 3 BauGB gekennzeichnet. Der Bereich entspricht der Plangebietsgrenze. Zur weiteren Gefährdungsabschätzung sind die erforderlichen Schritte eingeleitet worden.

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben hat im Rahmen einer orientierenden Untersuchung (Phase IIa) kontaminationsverdächtige Flächen (KVF) auf dem ehemaligen Kasernengrundstück auf mögliche Gefährdungspotenziale untersuchen lassen. Bei den Untersuchungen hat sich für eine Vielzahl der kontaminationsverdächtigen Flächen dieser Verdacht nicht bestätigt.

Einige Flächen wurden einer Detailuntersuchung (Phase II b) unterzogen. Ergebnis der Untersuchungen ist, dass sich für die derzeitige Nutzung der Kaserne keine Gefahren ergeben.

Weitergehende Untersuchungen mit Blick auf die künftigen Nutzungen sowie eine Untersuchung auf mögliche Gebäudeschadstoffe sind bereits beauftragt, damit die bodenschutzrechtlichen Voraussetzungen für eine zeitnahe Umsetzung der Planung mit Rechtskraft des Bebauungsplans vorliegen.

### **6.17 Denkmalschutz / Archäologie**

Die ehemalige Luftnachrichtenkaserne (Yorkkaserne) ist mit Datum 12.06.2014 in die Denkmalliste der Stadt Münster eingetragen worden. Der Denkmalwert bezieht sich auf die innerhalb der Einfriedung befindlichen Gebäude und Anlagen, Straßen, Wege und Vorplätze sowie Grünflächen, Pflanzen und den Baumbestand der Bauzeit. Die Einfriedung selbst trägt in ihrem gesamten Verlauf mit den Teilen aus der Bauzeit und den in britischer Zeit erneuerten Bereichen ebenfalls zum Denkmalwert bei.

Die Beseitigung, Veränderung oder Nutzungsänderung von Teilen des Denkmals innerhalb des gekennzeichneten Bereiches bedarf der Zustimmung der Oberen bzw. Unteren Denkmalbehörde (Erlaubnisvorbehalt nach § 9 DSchG NRW).

Die zuständigen Denkmalbehörden waren bereits in das Verfahren zum städtebaulichen Wettbewerb (2014) kontinuierlich eingebunden. Bei der Entwicklung des Bebauungsplans aus dem städtebaulichen Entwurf wurden die Festsetzungen im Bebauungsplan so getroffen, dass sie nicht dem Erhalt der denkmalgeschützten Gesamtanlage widersprechen.

Unabhängig vom denkmalrechtlichen Erlaubnisvorbehalt (§ 9 DSchG) sind für einige Gebäude, z.B. die Garagenhalle (Quartier E), großzügigere Baufenster gewählt, um einen flexiblen Umgang mit dem Bestand zuzulassen. Die überbaubaren Flächen ermöglichen zudem mehr Freiheiten für die konkrete bauliche Umsetzung bei einer Neubebauung. Sie sind in allen Quartieren mit Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Die Festsetzungen greifen die städtebauliche Struktur auf und lassen die angestrebte städtebauliche Figur der Planung erkennen.

Im zentralen Kasernenbereich sind die Zeilengebäude durch eingefasste Baufelder festgesetzt. Die wichtigsten Raumkanten werden durch Baulinien markiert. Durch diese Festsetzung wird die denkmalwerte Struktur der Kaserne als Gesamtanlage städtebaulich gesichert und langfristig erhalten (vgl. Quartier D1).

Innerhalb des Plangebiets befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodendenkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NRW. Bei Bodeneingriffen in einer über Jahrhunderte hinweg besiedelten Kulturlandschaft können jedoch jederzeit archäologische Funde und Befunde auftreten sowie neue Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauern, Einzelbefunde aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

### **6.18 Bebaubare Flächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in den textlichen Festsetzungen als zulässige Grundfläche unbeschadet der Regelungen des § 19 (4) BauNVO definiert.

Auf die Festsetzung einer GRZ und GFZ wird verzichtet, da das Maß der angestrebten baulichen Nutzung über die Festsetzungen der Grundfläche und der mindest- und höchstzulässigen Geschosszahl hinreichend bestimmt ist.

### **6.19 Baugestaltung**

Auf die Festsetzung von Materialität und Farbgebung wird im B-Plan verzichtet. Architektonische und gestalterische Qualitäten werden in einem „Gestaltungshandbuch“ formuliert. Die Umsetzung dieser Ziele erfolgt über privat-rechtliche oder öffentlich-rechtliche Vertragsgestaltungen.

## 7. Flächenbilanz

	Fläche (ha)	Anteil (%)
Plangebietsgröße, davon:	52,80	100,0%
Kerngebiete	1,10	2,1%
Mischgebiete	1,60	3,0%
Wohngebiete	22,30	42,2%
Gemeinbedarfsflächen	3,80	7,2%
Verkehrsflächen	10,00	19,0%
Öffentliche Grünflächen	12,90	24,4%
Private Grünflächen	1,00	1,9%
Flächen für Versorgungsanlagen	0,10	0,2%

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

### 8.1. Rahmen der Umweltprüfung

Der Umweltbericht ist auf Basis einer Umweltprüfung gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a des Baugesetzbuches erstellt worden. 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).

Das Untersuchungsgebiet wird jeweils so weit gefasst, wie Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind, d.h. es reicht auch über das Plangebiet hinaus.

### 8.2 Kurzdarstellung der Planung

Im rund 53 ha großen Bebauungsplangebiet ist überwiegend allgemeines Wohngebiet, aufgeteilt in verschiedene Quartiere, vorgesehen. Im nordöstlichen Plangebiet, parallel zum Albersloher Weg, sind Mischgebiete und ein Kerngebiet für nicht störende Gewerbebetriebe, Dienstleister und Wohnnutzung festgesetzt. Im Kerngebiet ist großflächiger Einzelhandel zulässig.

Des Weiteren sieht der Bebauungsplan Gemeinbedarfsflächen mit den Zweckbestimmungen, Schule, Kindergarteneinrichtungen, Bürgerhaus und Sporthalle vor.

Eine Durchgrünung des Plangebietes erfolgt mittels der öffentlichen und privaten Grünflächen, der Festsetzung von Einzelbäumen sowie von Erhaltungs- und Pflanzgeboten. Die große öffentliche Grünfläche im Westen des Plangebietes umfasst einen Bolzplatz / Spielbereich A. In diese Grünfläche wird die zentrale Regenwassermulde integriert. Zwei weitere Spielplätze (B/C-Bereich) werden im Norden des Plangebietes festgesetzt.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt überwiegend über den Albersloher Weg und untergeordnet über den Angelsachsenweg und den Wiegandweg, über die das südliche Plangebiet erschlossen wird.

### 8.3 Fachgesetzliche Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes

Von den Umweltschutzzielen in Fachgesetzen und –plänen sind für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 582 neben den Umweltschutzzielen im Baugesetzbuch im Wesentlichen folgende relevant und zu berücksichtigen:

Schutzgut	fachgesetzliche Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes
Menschen / Gesundheit	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)</li> <li>- Verkehrslärmschutzverordnung (16.BImSchV )</li> <li>- DIN 18005, Teil 1, DIN 4109 (technisches Regelwerk)</li> <li>- Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV)</li> <li>- Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV)</li> <li>- Richtlinien für den Verkehrslärmschutz an Bundesfernstraßen in der Baulast des Bundes - VLärmSchR 97</li> </ul>
Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bundesnaturschutzgesetz i.V.m. FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG) im Hinblick auf streng geschützte Arten</li> <li>- Landesnaturschutzgesetz NRW</li> <li>- 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)</li> </ul>
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bundes-/Landesbodenschutzgesetz</li> </ul>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wasserhaushaltsgesetz, Landeswassergesetz NRW</li> </ul>
Klima/Luft	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)</li> <li>- Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV)</li> </ul>
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bundesnaturschutzgesetz</li> <li>- Landesnaturschutzgesetz NRW</li> </ul>
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Denkmalschutzgesetz NRW</li> </ul>

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

#### Flächennutzungsplan

Die 71. Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Ziel im Bereich der ehemaligen York-Kaserne Wohnbaufläche, gemischte Baufläche, Gemeinbedarfsflächen und Grünflächen darzustellen, wird in einem separaten Verfahren durchgeführt.

#### Schutzausweisungen und Vorgaben des Umwelt- und Naturschutzes

In der Grünordnung Münster ist der westliche Teil der ehemaligen Kaserne, der in der Vergangenheit als Sportplatz genutzt wurde, als Teil des zweiten Grünrings und als Vorrangfläche für die Freiraumsicherung ausgewiesen. Diese Grünfläche bleibt im Wesentlichen erhalten und dient zukünftig zu Freizeit- und Erholungszwecken. Die zentrale Regenwassermulde innerhalb dieser Grünfläche dient der Rückhaltung von Niederschlagswasser. Der östliche Teil dieser Grünfläche, in dem bereits Versiegelungen in Form des Kunstrasenplatzes, von Wege- und Platzflächen sowie eines Gebäudes im Bestand vorliegen, wird für Wohnbebauung in Anspruch genommen.

Natura 2000-Gebiete (FFH- bzw. Vogelschutzgebiete) sind nicht von der Aufstellung des Bebauungsplans betroffen.

## Denkmalschutz

Der bebaute Bereich der ehemaligen Kasernenanlage wurde mit Verfügung der Bezirksregierung vom 12.06.2014 unter Denkmalschutz gestellt. Denkmalwert ist die Kasernenanlage mit ihren innerhalb der Einfriedung befindlichen Gebäuden und Anlagen, Straßen, Wegen und Vorplätzen sowie Grünflächen und dem Baumbestand.

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

### **8.4.1 Menschen**

#### **Derzeitige Umweltsituation**

Die militärische Nutzung der York-Kaserne wurde mit dem Abzug der britischen Streitkräfte Ende 2012 aufgegeben. Derzeit wird das Kasernengelände in Teilen von der Stadt Münster und dem Land NRW zur Unterbringung von Flüchtlingen genutzt. Es befindet sich auch eine Kindertageseinrichtung auf dem ehemaligen Kasernengelände. Die ehemalige Sportrasenfläche im Westen des Kasernengeländes wird übergangsweise als Pferdeweide genutzt. Das Kasernenareal ist überwiegend nicht für die Öffentlichkeit zugänglich.

Der Albersloher Weg weist als eine der wichtigsten Ein- und Ausfallstraßen Münsters bereits im Bestand eine hohe Verkehrs- und Lärmbelastung auf. Die einzelnen Verkehrszahlen können der Schalltechnischen Untersuchung entnommen werden. Es entstehen Lärmeinwirkungen hauptsächlich für den östlichen Teil des Kasernengeländes. Durch den Straßenverkehr auf dem Albersloher Weg entstehen Lärmeinwirkungen hauptsächlich für den östlichen Teil des Kasernengeländes.

#### **Auswirkungen der Planung / Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung**

Im Folgenden werden die wichtigsten Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zusammengefasst. Weitergehende Informationen können dem Gutachten entnommen werden.

#### Lärm

Es werden 11.400 zusätzliche KFZ-Fahrten / 24 h als Summe des Ziel- und Quellverkehrs des Plangebietes berechnet. Diese setzen sich aus rund 6.400 Kfz-Fahrten durch die Wohnnutzungen, rund 700 Kfz-Fahrten durch Büronutzungen, rund 4.000 Kfz-Fahrten durch Einzelhandel und rund 300 Kfz-Fahrten durch Kita- und Schulnutzungen zusammen.

Durch das hohe Verkehrsaufkommen auf dem Albersloher Weg treten im Plangebiet insbesondere in dessen Nahbereich Lärmeinwirkungen über den Orientierungswerten der DIN 18005/07.02 auf.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen sollen aus städtebaulichen Gründen nicht herangezogen werden. Die planerische Abwägung hierzu erfolgt unter Punkt 6.15 der Begründung. Im Ergebnis dieser planerischen Abwägung soll die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse über passive Lärmschutzmaßnahmen erfolgen. Es erfolgt die Festsetzung von Lärmpegelbereichen von III bis V im Plangebiet (Abgrenzung s. Planzeichnung des Bebauungsplans). In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen innerhalb der gekennzeichneten Abgrenzungen des Lärmpegelbereichs III bis V sind außerdem schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.

Im Quartier A1 treten durch den Verkehrslärm des Albersloher Weges maximale Beurteilungspegel von 68 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts auf. Damit beträgt die Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005/07.02, die für Mischgebiete mit 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts zu berücksichtigen sind, bis zu 8 dB(A) tags und 7 dB(A) nachts. Es werden die Lärmpegelbereiche III-V festgesetzt. Im Quartier A2 (Kerngebiet) werden die Lärmpegelbereiche III bis IV festgesetzt.

Im Quartier C (allgemeines Wohngebiet) ergibt sich der maximale Lärmpegel zu 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts. Der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete, der bei 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts liegt, wird maximal um 5 dB(A) überschritten und liegt damit im Bereich des Orientierungswertes für Mischgebiete. Da nicht nur in Wohngebieten, sondern auch in

Mischgebieten Wohnnutzung uneingeschränkt zulässig ist, wird davon ausgegangen, dass gesunde Wohnverhältnisse und ausreichende Wohnruhe grundsätzlich auch dann noch gewahrt sind, wenn lediglich die für Mischgebiete geltenden Richtwerte eingehalten sind. Die Überschreitungen für Allgemeine Wohngebiete beschränken sich auf den östlichen Bereich des Quartiers C.

Im Gutachten wird für die Bebauung auf der Ostseite des Albersloher Weges nördlich des Gremmendorfer Weges Pegelerhöhungen tags und nachts unter 1 dB(A) prognostiziert. Diese sind vom menschlichen Gehör nicht wahrnehmbar. Sie erhöhen aber eine bereits in der Analyse vorliegende hohe Vorbelastung, so dass für insgesamt sechs Grundstücke bzw. Immissionspunkte für den Tag Beurteilungspegel von bis zu 72 dB(A) und nachts von 60 dB(A) bis 61 dB(A) erreicht werden.

Für sechs betroffene Gebäude am Albersloher Weg zwischen dem Gremmendorfer Weg und dem Pängelantonweg wird durch den Gutachter weiterer Prüfungsbedarf gesehen. Insbesondere ist hier das Erfordernis nach Entschädigungsvoraussetzungen für passive Schallschutz dem Grunde nach gegeben und im Rahmen eines vom Gutachter empfohlenen, vorhabenbezogenen Lärmsanierungsprogramms umzusetzen.

Im Hinblick auf die Lärmbelastung des Plangebietes durch Gewerbelärm ist festzustellen, dass die Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerte gemäß der Schalltechnischen Untersuchung eingehalten werden. Hinsichtlich des Sport-/Freizeitlärms bestehen gegen die Anordnung des Bolzplatzes im südwestlichen Geltungsbereich innerhalb der Grünfläche aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken. Mit Blick auf den Lärm von dem Parkplatz der Sporthalle ist sicherzustellen, dass die letzten Abfahrten vom Parkplatz der Sporthalle im Quartier F noch vor 22.00 Uhr erfolgen. Unter diesen Voraussetzungen werden die zulässigen Richtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung eingehalten. Die Einplanung eines Festplatzes in der westlichen Grünzone kann aus lärmtechnischer Sicht nicht empfohlen werden, da es im jeden Fall zu deutlichen Richtwertüberschreitungen kommt.

#### Luftschadstoffe

Durch die vorhabensbezogenen Mehrverkehre wird es zu einer Erhöhung der Luftschadstoffbelastung auf dem Albersloher Weg kommen. Ein Gutachten zur „Ermittlung und Einschätzung der verkehrsbedingten Schadstoffbelastung an der Wohnbebauung im Bereich des Albersloher Weges“ für den Abschnitt südlich der Kaserne wurde von der AVISO GmbH<sup>6</sup> erstellt. Die Ergebnisse können überschlägig auf den Bebauungsplanbereich übertragen werden. Eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte für Schadstoffbelastungen nach der 39. BImSchV wurde nicht festgestellt. Aufgrund der guten Durchlüftungsverhältnisse im Straßenraum ist auch bei einer Erhöhung der Kfz-Verkehrs auf dem Albersloher Weg durch die Planung nicht mit einer Überschreitung der Grenzwerte zu rechnen.

#### Erholungsnutzung

Als Freizeit- und Erholungsfläche ist die 8,6 ha große öffentliche Grünfläche im Westen des Plangebietes vorgesehen. In dieser Grünfläche liegt der Ballspielplatz des neuen Wohngebietes. Zwei weitere Spielplätze (B/C-Bereich) sind im Quartier C vorgesehen.

Die große Grünfläche im Westen wird durch Fuß- und Radwege erschlossen und an die Waldbereiche im Westen und Süden angebunden. Zwei West-Ost verlaufende Grünverbindungen gliedern das Plangebiet und stellen die Vernetzung mit weiteren Grünflächen her. Damit weist das Plangebiet eine gute Eignung für die Naherholung auf.

Weitere Aspekte, die für den Menschen relevant sind, wie z.B. Landschaft / Ortsbild und Kulturgüter werden in den zugehörigen Kapiteln thematisiert.

---

<sup>6</sup> AVISO GmbH: Ermittlung und Einschätzung der verkehrsbedingten Schadstoffbelastung an der Wohnbebauung im Bereich des Albersloher Weges, Aachen, April 2012

## 8.4.2 Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt

### Derzeitige Umweltsituation

#### Strukturkartierung nach Biotop-/Nutzungstypen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 582, der Teile der Bebauungspläne Nr. 128 Albersloher Weg/Gremmendorfer Weg, Nr. 142 Teilabschnitte III, IV, V Gremmendorfer Weg sowie Nr. 158 Gremmendorf – Münnichweg/Bonifatiusweg/Letterhausweg überplant, ist im Bestand sehr inhomogen strukturiert. Die vorliegende Nutzungsstrukturkartierung nach Biotoptypen, die im Sommer 2016 erstellt wurde, spiegelt dies wieder. Bei der Kartierung wurden die zur Zeit der militärischen Nutzung vorhandenen Nutzungsintensitäten auf den Flächen, wie sie teilweise aus dem Luftbild 2011 erkennbar sind sowie die Festsetzungen der planrechtlich gültigen Bebauungspläne in den Überlagerungsbereichen zugrunde gelegt. Dort, wo das Planrecht nicht im Widerspruch zu den vorhandenen Vegetationsstrukturen steht, wurden diese berücksichtigt.

Das Plangebiet lässt sich im Bestand im Wesentlichen in den eigentlichen massiv umzäunten Kasernenbereich mit den verschiedenen militärischen Funktionsbereichen, die außerhalb dieses Bereichs großzügig bemessenen Sport- bzw. Freiflächen, die waldartigen Gehölzbestände sowie in die Randbereiche außerhalb der Kaserne gliedern.

Aufgrund des erheblichen Anteils der vollständig versiegelten verschiedenen militärischen Nutzungsstrukturen sowie der Flächenversiegelung des Albersloher Weges erreicht das rd. 52,8 ha große Plangebiet des Bebauungsplans im Bestand eine relativ hohe Flächenversiegelung von rd. 21,9 ha. Dies entspricht einer Versiegelungsquote von rd. 42 %. Hierbei konzentrieren sich die Versiegelungen im Bereich der Kaserne auf den engeren, massiv umzäunten Raum.

Insgesamt gesehen ist der Kasernenbereich aber dennoch stark durchgrünt. Dies zeigt sich an den vielfach großzügig zugeschnittenen Rasenflächen, auf denen ein bis zu ca. 80 Jahre alter, meist heimischer Baumbestand vorwiegend aus Stieleichen, Buchen und Linden stockt und dem Kasernenbereich teilweise einen parkartigen Charakter verleiht. Insbesondere im Südosten des Geländes im Bereich des ehemaligen Casinos nimmt ein hainartiger Bestand aus Stieleichen umfangreiche Flächen ein. Auch die zahlreichen Mannschaftsunterkünfte sind von Rasenflächen mit Baumgruppen in unterschiedlicher Artenzusammensetzung umgeben. Darüber hinaus sind untergeordnet auch Flächen mit Ziergehölzen zu finden, teilweise auch mit Rasen kombiniert. Im Rahmen der Plangrundlagenermittlung wurde eine Baumstandortkartierung des erhaltenswerten Baumbestandes bzw. der Baumkulissen durchgeführt. Demnach ist ein großer Teil des Einzelbaumbestandes im Bereich der Unterkünfte, die kulissenartigen Bestände westlich und östlich des Haupteingangs, im Bereich des Casinos sowie entlang des südlichen und westlichen Kasernenzauns erhaltenswert.

Neben den Bereichen mit intensiv gepflegten Rasenflächen mit und ohne Baumbestand sind innerhalb und außerhalb des engeren Kasernenbereichs an zwei Standorten waldartige Bestände zu finden. Ersterer umfasst eine ca. 20-30-jährige Eichen-Hainbuchenwald-Aufforstung aus geringem Baumholz einheitlichen Alters mit flächendeckender Krautschicht, jedoch ohne jegliche Waldrandausprägung im Bereich nördlich der Panzer-Waschanlage. Letzterer bildet den von Bäumen 2. Ordnung und Sträuchern geprägten Waldrand im Westen der Kaserne. Süßkirschen, Birken, Ebereschen, Weiden, Hartriegel und Brombeeren bilden im Wesentlichen den Bestand. Der Waldrand ist Teil des außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans liegenden 80-100-jährigen Eichen-Hainbuchenwaldbestandes innerhalb des Bebauungsplans Nr. 158, der dort als „Private Grünfläche mit zu erhaltendem Baumbestand“ ausgewiesen ist.

Flächige Feldgehölzbestände befinden sich an zwei Standorten im Bereich der südlich gelegenen Geltungsbereichsgrenze, westlich und östlich des Sportplatzes. Das östliche Feldgehölz aus standortheimischen Bäumen und Sträuchern differiert in seiner Altersstruktur von jung bis mittelalt, weist lückige Bereiche auf, in denen umfangreiche Brombeergebüsche und eine aus Gräsern bestehende Krautschicht Fuß gefasst haben. Als Gehölzarten treten Esche, Stieleiche, Birke, Weißdorn, Traubenkirsche, Hartriegel, Hasel, Weide und Brombeere in Erscheinung. Das

westlich gelegene, geschlossene Feldgehölz besteht aus standortheimischen mittelalten Bäumen und Sträuchern. Hier bilden Stieleichen, Eschen, Birken, Süßkirschen, Roterlen, Weiden, Holunder und Ebereschen den Bestand. Trotz der herabgesetzten Belichtungsverhältnisse hat sich eine lückige Strauchschicht aus Brombeeren entwickelt. Die aus Gras bestehende Krautschicht ist flächig ausgeprägt.

Im Nordwesten der Kaserne stockt ein weiteres Feldgehölz mit unterschiedlicher Altersstruktur. Während der Bestand im östlichen Teil ca. 60 Jahre alt ist und von Stieleichen, Eschen, Pappeln, Feld- und Spitzahorn, Sandkiefen, Birken, Ebereschen, Weiden und Brombeeren sowie einer flächendeckenden Brennesselflor in der Krautschicht geprägt ist, besteht der westliche Teil wegen vormals bestehender Nutzung aus einem relativ jungen, ca. 25-jährigen Bestand, teils aus den o.g. Arten, teils aus Fichten. Es handelt sich um einen Sekundärstandort, der bis in die 70er Jahre durch verschiedene militärische Nutzungen beansprucht wurde (u.a. Eisenbahn-Verladestation).

#### Kurzbewertung des Vegetationsbestandes

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 582 umfasst den erschlossenen Kasernenbereich innerhalb der ehemaligen massiven Umzäunung des Geländes. Hier dominieren landschaftsökologisch geringwertige Gebäude- und sonstige versiegelte Flächen. Die Ausweisungen des Bebauungsplans Nr. 142 in den Abschnitten III, IV und V als „Öffentliche Verkehrsfläche“ (Albersloher Weg) ist analog dazu einzustufen. Der Versiegelungsgrad ist als hoch zu beurteilen.

Dagegen sind die parkartigen Strukturen der im zentralen Kasernenbereich vorhandenen Grünflächen (Rasen) mit einem erhaltenswerten standortheimischen Baumbestand in unterschiedlicher Bestandsdichte und mittleren Alters landschaftsökologisch bedeutsam. Die überwiegend standortheimischen Baumbestände bilden teilweise geschlossene Kronen und fungieren im Hinblick auf den hohen Versiegelungsgrad als kleinklimatisch ausgleichend. Zusätzlich übernimmt der Baumbestand Einbindungsfunktionen hinsichtlich des Ortsbildes.

#### **Artenschutzrechtliche Prüfung: Bestandssituation**

Für den Kasernenbereich wurden ein Faunistischer Fachbeitrag<sup>7</sup>, eine Artenschutzrechtliche Prüfung sowie eine Potenzialanalyse Fledermausquartiere<sup>8</sup> in Gebäuden erstellt. Die Gutachten betrachten die relevanten Tiergruppen Brutvögel und Fledermäuse sowie Beobachtungen von Amphibien auf dem Gelände und die artenschutzrechtliche Bewertung der Ergebnisse.

Im Folgenden werden die wichtigsten Ergebnisse der Gutachten zusammengefasst. Die geplante Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen wird beschrieben.

Es wurden insgesamt 42 Vogelarten im Untersuchungsgebiet kartiert. Im Ergebnis wurden zusätzlich zu häufig vorkommenden Arten neun als wertgebend anzusehende Vogelarten festgestellt, darunter die drei planungsrelevanten Brutvogelarten Kleinspecht, Mäusebussard und Waldkauz. Der Kleinspecht brütet nordwestlich außerhalb des Plangebietes in dem dortigen Wald, sein Revier befindet sich überwiegend außerhalb des Plangebietes. Der Mäusebussard und der Waldkauz nutzen das Plangebiet zum Brüten und Jagen. Das Untersuchungsgebiet weist gemäß des Faunistischen Fachbeitrags eine geringe Bedeutung für die Artengruppe der Brutvögel auf.

Alle in NRW vorkommenden Fledermausarten zählen zu den planungsrelevanten Arten. Im Untersuchungsgebiet wurden die fünf Fledermausarten Zwergfledermaus, Breitflügel-Fledermaus, Großer und Kleiner Abendsegler sowie die Rauhauffledermaus erfasst. Die Fledermausaktivität ist als hoch bis überdurchschnittlich einzuschätzen.

---

<sup>7</sup> Ökoplanung Münster: Faunistischer Fachbeitrag zur zukünftigen Entwicklung der Yorkkaserne in Münster, Münster, November 2016

<sup>8</sup> Ökoplanung Münster: Potenzialanalyse Fledermausquartiere in Gebäuden, Münster, Januar 2017

Neben Quartieren im ehemaligen Offiziersheim (Breitflügel- und Zwergfledermaus) und in der Fahrzeughalle im südöstlichen Untersuchungsgebiet (Zwergfledermaus) besteht an mehreren Stellen ein Quartierverdacht. Die vorhandenen Baumhöhlen und -spalten werden als von mittlerer Bedeutung für den Großen und Kleinen Abendsegler sowie für die Rauhauffledermaus, die im Jahresverlauf im Plangebiet vorkommen, eingeschätzt.

Vorkommen von weiteren planungsrelevanten Arten werden in der Artenschutzrechtlichen Prüfung sicher ausgeschlossen.

Amphibien wurden in zwei mit Wasser gefüllten ehemaligen Ölabscheidebecken sowie in einem Folienteich südlich des ehemaligen Offiziersheims gefunden. Es handelt sich um Berg- und ggf. Teichmolche (Ölabscheidebecken) sowie einzelne Erdkröten (Folienteich). Im betonierten Regenrückhaltebecken können Amphibien nicht ausgeschlossen werden. Bei den gefundenen und vermuteten Amphibien handelt es sich nicht um planungsrelevante Arten.

### **Auswirkungen der Planung / Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung**

Eingriffe in Natur und Landschaft

Beurteilung des Eingriffs

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 582 werden Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Grundsatz planungsrechtlich vorbereitet. Diese sind zu erfassen und ggf. auszugleichen. Allerdings ist innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 582, aufgrund unterschiedlicher rechtlicher Vorgaben, die Abwicklung der Eingriffsregelung differenziert zu betrachten. Der überwiegende Teil des Kasernengeländes ist baulich und verkehrlich bereits erschlossen. Hierzu zählen alle Bereiche innerhalb des inneren, ehemals stark gesicherten Kasernenzauns sowie die Sportflächen im Bereich der südlich gelegenen Sporthalle. Auf den vorstehenden Flächen sind die Eingriffe in den Boden, die Natur und Landschaft zu erfassen jedoch nach § 18 Absatz 2 BNatSchG nicht ausgleichspflichtig.

Der westlich des inneren Kasernengeländes gelegene Freiraum ist als landschaftlicher Außenbereich einzustufen. Hier sind die mit der Aufstellung des Bebauungsplans verbundenen Eingriffe zu ermitteln und ggf. auszugleichen.

Eingriffe im versiegelten Bereich

Im Zuge der Realisierung des Bebauungsplans wird ein Teil der vorhandenen Zweckbebauung (Fahrzeughallen, Technikgebäude etc.) abgerissen und versiegelte Straßen und Wege beseitigt. Mit Ausnahme des zentralen Bereichs der Kaserne und einiger Baulichkeiten in den Randbereichen geht damit eine Neubebauung des Areals in unterschiedlicher Ausprägung einher. Die Spanne reicht hier von vollständig versiegelten Baufeldern bis hin zu Reihenhausbebauung mit Gartenanteil. In weiten Teilen sowohl der Alt- als auch der Neubebauung ist die Anlage von Tiefgaragen zulässig. Diese befinden sich unter der Neubebauung, sind aber auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Bei der Berechnung des Versiegelungsgrades wurde dies, wie auch die Stellflächen berücksichtigt. Obwohl der Umfang der Flächenversiegelung sich im Bestand mit 42 % bereits als relativ hoch darstellt, erhöht sich der Versiegelungsgrad im Zuge der verdichteten Planung weiter auf rd. 48 %. Absolut gesehen.

Aufgrund der hohen Flächenversiegelung werden als Maßnahme zur Eingriffsminimierung Teile des Regenwassers dem Grundwasserkörper über überwiegend offene Gerinne im Quartier C und einer großen Versickerungsmulde im Bereich der Öffentlichen Grünfläche (Quartier H) zugeführt. Diese wird in das grünplanerische Gestaltungskonzept der angedachten Parkanlage integriert. Darüber hinaus wird durch die vorgeschriebene extensive Dachbegrünung der Flach- und Pultdächer der Oberflächenabfluss im Weiteren reduziert.

Große Teile des wertvollen und prägenden Baumbestandes werden erhalten und als solcher im Bebauungsplan als „zu erhalten“ festgesetzt. Gleiches gilt für den hainartigen Bestand im Umfeld des Offizierskasinos, südwestlich und nordöstlich des Haupteingangs der Kaserne sowie im Bereich nördlich der Sporthalle. Es ist weiter davon auszugehen, dass über den als zu erhalten

festgesetzten Baumbestand hinaus in Teilen des engeren Kasernenareals der Baumbestand faktisch erhalten bleibt.

#### Eingriffe im unversiegelten Bereich (Außenbereich)

Dieser Raum umfasst die großen, ehemals intensiv genutzten Sportrasenflächen im Westen des Bebauungsplans. In der Grünordnung Münster ist dieser als zu sichernder, von Bebauung freizuhalten Freiraum dargestellt, da er das Waldgebiet „Große Lodden“ mit dem nordwestlich der Kaserne liegenden Waldkomplex innerhalb des Bebauungsplans Nr. 158 verbindet.

Im Rahmen der Umgestaltung dieses Areals zu einem Landschaftspark mit randlicher Wohnbebauung werden die landschaftsökologisch geringwertigen Sportrasenflächen, die als Versiegelung einzustufende Kunstrasenfläche sowie die sonstigen versiegelten Bereiche vollständig in Anspruch genommen. Eine Verschlechterung der landschaftsökologischen Verhältnisse ist hiermit allerdings nicht verbunden. Im Zuge der Neugestaltung des Raums werden neben intensiv gestalteten Erholungszonen in den Randbereichen auch landschaftsökologisch höherwertige Extensivbereiche in Form von Gehölzstrukturen und extensiv gepflegten Wiesen geschaffen. Darüber hinaus erfolgen eine umfangreiche Pflanzung von Einzelbäumen sowie die Anlage von Baumgruppen, so dass der Raum strukturell erheblich angereichert wird. Die vorhandenen Gehölzstrukturen im nördlichen und westlichen Randbereich der Fläche bleiben erhalten.

#### Landschaftsökologische Bewertung des Eingriffs

Für die Teilflächen der Kaserne im Westen mit Anschluss an die freie Landschaft wurde eine landschaftsökologische Bewertung nach dem Münsteraner Bewertungsmodell durchgeführt. Demnach erzielt der 111.162 m<sup>2</sup> große Freiraum im Bestand eine Wertigkeit von 432.761 Werteinheiten. Die durchschnittliche Wertstufe des Bestandes beträgt 3,89 Wertstufen. Die Bewertung des zukünftigen Landschaftsparks erreicht 567.111 Werteinheiten. Die durchschnittliche Wertstufe erreicht 5,10 Wertstufen.

Aus der eingriffsbezogenen Bilanzierung zwischen Bestand und Planung geht ein Plus von 134.350 Werteinheiten hervor. Eine Bereitstellung von Ausgleichsflächen ist aufgrund des positiven Ergebnisses der Planungssituation somit nicht erforderlich.

#### Artenschutzrechtliche Prüfung

Bei der Realisierung der Planung könnten ohne geeignete Gegenmaßnahmen potenzielle Auswirkungen wie die Tötung von Individuen bzw. deren Fortpflanzungsstadien, die Störung der Tiere und/oder die Beschädigung und Zerstörung von Lebensstätten auftreten. Ein Erhalt der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang ist vorzusehen. Nähere Informationen zu den möglichen Auswirkungen der Planung können der Artenschutzrechtlichen Prüfung (Ökoplanning, 2017) entnommen werden. Im Folgenden werden die erforderlichen Maßnahmen beschrieben.

#### Zulässigkeit des Bebauungsplanvorhabens

Das geplante Bebauungsplanvorhaben ist aus artenschutzrechtlicher Sicht unter Anwendung der folgenden Regelungen und Maßnahmen zulässig:

- Bauzeitenregelung die Fällung und die Rodung von Gehölzen betreffend (Mäusebussard und europäische Vogelarten),
- Bauzeitenregelung den Abbruch von Gebäuden betreffend (Waldkauz und europäische Vogelarten),
- vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen / CEF-Maßnahmen (Breitflügelfledermaus, Großer und Kleiner Abendsegler, Mäusebussard, Flughautfledermaus, Waldkauz, Zwergfledermaus, *Myotis spec.* und *Pipistrellus spec.*),
- projektgestaltende Maßnahmen (Breitflügelfledermaus und Zwergfledermaus),

- ökologische Baubegleitung (Breitflügelfledermaus, Großer und Kleiner Abendsegler, Rauhauffledermaus, Zwergfledermaus, *Myotis spec.*, *Pipistrellus spec.*)

Artenschutzrechtliche Bedenken bestehen bei Umsetzung der genannten Maßnahmen nicht.

#### Bauzeitenregelungen

- Die Fällung und Rodung von Gehölzen kann nur zwischen dem 01.10. eines Jahres und dem 28./29.02. des Folgejahres durchgeführt werden. Dies umfasst auch Sträucher und Hecken. Zwischen dem 01.03. und dem 30.09. eines Jahres ist im Regelfall keine Durchführung dieser Maßnahmen möglich. Es ist zu beachten, dass auch im Zeitraum 01.10. - 28./29.02. eine Freigabe und Überwachung der Fällungs- und Rodungsmaßnahmen durch eine ökologische Baubegleitung erforderlich sind.
- Abbruchmaßnahmen von Gebäuden können nur zwischen dem 01.10. eines Jahres und dem 28./29.02. des Folgejahres durchgeführt werden. Zwischen dem 01.03. und dem 30.09. eines Jahres ist im Regelfall keine Durchführung dieser Maßnahmen möglich. Es ist zu beachten, dass auch im Zeitraum 01.10. - 28./29.02. eine Freigabe und Überwachung der Abbruchmaßnahmen durch eine ökologische Baubegleitung erforderlich sind.

#### Ausnahme von den Bauzeitenregelungen

- Können im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sicher ausgeschlossen werden, ist die Durchführung von Abbrucharbeiten sowie die Fällung und Rodung von Gehölzen in kleinen Bereichen gegebenenfalls auch während der Sperrzeit vom 01.03.-30.09. eines Jahres möglich.

#### Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

Im Plangebiet werden ökologische Maßnahmen zum Schutz und Erhalt von Nahrungshabitaten sowie zur Neuschaffung als Ersatz für verloren gehende Nahrungshabitate durchgeführt. Dabei handelt es sich im Einzelnen um

- Erhalt und Schutz vorhandener Einzelbäume und Gehölzbestände einschließlich des Bestandes am Westrand der öffentlichen Grünfläche am Heeremansweg,
- Extensivierte Nutzung und Pflege von Teilen der geplanten Park- und Grünflächen,
- Neupflanzung von Gehölzen, darunter Arten mit einer hohen Attraktivität für Insekten (Stieleiche, Obstgehölze),
- Dachbegrünung in den Quartieren mit Flach- und Pultdächern.

Zusätzlich zu den beschriebenen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes kommt die Anlage von Ersatzlebensstätten für die betroffenen Fledermäuse Breitflügel- und Zwergfledermaus sowie den Mäusebussard im lokalen Umfeld (maximal 3 km Umkreis) als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) zum Tragen. Geeignete Maßnahmen im relevanten Umkreis von 3 km sind auf den städtischen Flächen im Bereich südlich Vennheideweg, westlich Bielesch sowie im Bereich östlich Schmittingheide (s. Anlage 1, Flächen 1-2) realisiert worden:

#### **Kompensationsmaßnahme südlich Vennheideweg, westlich Bielesch (Fläche 1)**

Es handelt sich um insgesamt drei zusammenhängende Teilflächen mit einer Gesamtgröße von 11.345 qm in einer Entfernung von rund 2,5 km Luftlinie westlich der ehemaligen York-Kaserne. Die Maßnahmen im Einzelnen:

- Umwandlung von Acker in eine extensive Streuobstwiese,
- Anlage einer Wallhecke,
- Anlage eines Waldmantels,
- Anlage von Sandmagerrasen durch Abschieben des Oberbodens.

### **Kompensationsmaßnahme östlich Schmittingheide (Fläche 2)**

Es handelt sich um eine 3.230 qm große Fläche rund 2,3 km nördlich der ehemaligen York-Kaserne. Die Maßnahmen im Einzelnen:

- Anlage einer Wallhecke mit beidseitigem Saumstreifen auf einer bisherigen Ackerfläche,
- kleinräumige Bodenmodellierungen zur Erhöhung der Standortvielfalt,
- Pflanzung von Eichenhochstämmen.

Die genannten Maßnahmen wurden in den vergangenen Jahren realisiert, so dass die Flächen bereits ihre Funktion für Natur und Landschaft einschließlich Artenschutz wahrnehmen.

Darüber hinaus sind weitere Kompensationsmaßnahmen im relevanten Umkreis von 3 km geplant:

### **Geplante Kompensationsmaßnahmen Fläche „Schmitz-Kühlken“, nördlich Hiltrup, östlich des Dortmund-Ems-Kanals (s. Anlage 1, Fläche 3)**

Die geplante Kompensationsfläche liegt rund 1,2 km südöstlich der ehemaligen York-Kaserne. Auf dieser Fläche sind auch Kompensationsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft des Bebauungsplans Nr. 561 „Handorf - Sportanlagen östlich der Hobbeltstraße“ geplant.

Die rd. 1,4 ha große Fläche ist Teil einer größeren Kompensationsfläche von insgesamt rd. 4,8 ha, die im Süden an das Waldgebiet „Große Lodden“ anschließt und im Norden an den Ballonstartplatz grenzt. Es handelt sich um eine Bodendeponie ohne Sanierungserfordernis, die aktuell einer intensiv landwirtschaftlichen Nutzung in Form von Acker und Grünland unterliegt. Auf der Teilfläche östlich des Dortmund-Ems-Kanals ist ein Kiebitzvorkommen bekannt, das im Rahmen der Ausgleichsplanung berücksichtigt wird.

Im Rahmen der geplanten landschaftsökologischen Ausgleichsmaßnahmen erfolgen:

- die Umwandlung von Acker in extensives Grünland,
- die Extensivierung des vorhandenen bislang intensiv genutzten Grünlandes,
- die Anlage einer Feuchtmulde,
- die Anlage eines Waldmantels sowie von Saumstrukturen.

Da die Entwicklung der einzelnen Wohnquartiere und damit auch der Wegfall der bestehenden Strukturen im Bereich des Bebauungsplans Nr. 582 „Gremmendorf - York-Quartier“ schrittweise erfolgen wird, kann gemäß der Artenschutzrechtlichen Prüfung (Ökoplanung 2017) auch die Umsetzung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen schrittweise und angepasst an die bauliche Entwicklung im Plangebiet erfolgen.

Hinweis: Bei den genannten realisierten Kompensationsflächen sowie bei der geplanten Ausgleichsfläche handelt es sich um externe Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft von Bebauungsplänen im Stadtgebiet Münsters. Gemäß der Handlungsempfehlung „Artenschutz in der Bauleitplanung“ können vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen gleichzeitig der Kompensation gemäß Eingriffsregelung dienen und umgekehrt. Die Flächen und die landschaftsökologischen Maßnahmen erfüllen die Voraussetzungen als Nahrungshabitats und Ersatzlebensstätten für die betroffenen sowie weitere Vogel- und Fledermausarten.

Als Ersatzmaßnahme für den Verlust von Fledermausquartieren werden geeignete Quartierhilfen an geeigneten Standorten fachgerecht angebracht. Dies erfolgt als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme im lokalen Umfeld. Die Ermittlung der Quantität und Qualität der erforderlichen Quartierhilfen erfolgt im Rahmen der ökologischen Baubegleitung (s.u.).

Für den Waldkauz werden im lokalen Umfeld fünf Nisthilfen vor Abriss der offen stehenden Fahrzeughalle, die als Brutplatz kartiert wurde, angebracht. Entsprechende Regelungen und Auflagen seitens der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen im Rahmen des Abbruchmanagements bzw. in der Abbruchgenehmigung. Gut geeignet für die Anbringung der Nistkästen ist der

Baumbestand am Westrand der großen öffentlichen Grünfläche (Heeremansweg), der dauerhaft erhalten bleibt.

#### Projektgestaltende Maßnahme

Gemäß der artenschutzrechtlichen Prüfung ist als projektgestaltende Maßnahme der Altbaumbestand im südöstlichen Plangebiet (im Bereich der geplanten Quartiere B3, B4, E und in den angrenzenden öffentlichen Grünflächen) überwiegend zu erhalten. Hierauf wird im Hinweis des Bebauungsplans zum Artenschutz hingewiesen. Grundsätzlich verbleiben die Gemeinbedarfsflächen und die öffentlichen Grünflächen dauerhaft im öffentlichen Eigentum und somit ist der Erhalt durch die eigentumsrechtliche Situation weitgehend gewährleistet. Vor diesem Hintergrund ist eine Einzelfestsetzung von Bäumen in diesen Bereichen nicht erforderlich. Es ist Ziel der Stadt Münster, den Baumbestand im Bereich des Bebauungsplangebietes überwiegend zu erhalten und durch Neupflanzungen zu ergänzen.

#### Ökologische Baubegleitung

Der komplette Prozess der Baufeldräumung in Verbindung mit Abbruch-, Umbau- und Rodungsmaßnahmen ist durch eine ökologische Baubegleitung zu überwachen. Dabei ist ein Erhalt bestehender Fledermausquartiere einer Neuanlage von Ersatzquartieren vorzuziehen. Als Ersatzquartiere sind z.B. Einbausteine in den Fassaden geeignet. Entsprechende Regelungen und Auflagen seitens der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen im Rahmen des Abbruchmanagements bzw. in der jeweiligen Abbruch- bzw. Baugenehmigung.

#### Empfehlungen

In der Artenschutzrechtlichen Prüfung werden über die oben beschriebenen Maßnahmen hinaus Empfehlungen unter anderem zum Schutz und Erhalt der im Plangebiet vorkommenden Amphibienarten Bergmolch, Erdkröte und ggf. Teichmolch gegeben. Die Berücksichtigung der empfohlenen Maßnahmen wird im konkreten Bedarfsfall festgelegt.

Weitere Informationen können den drei Gutachten „Faunistischer Fachbeitrag“, „Artenschutzrechtliche Prüfung“ und der „Potenzialanalyse Fledermausquartiere“ entnommen werden.

### **8.4.3 Boden**

#### **Derzeitige Umweltsituation**

Der natürlicherweise im Plangebiet vorkommende Bodentyp ist gemäß Umweltkataster ein Podsol-Pseudogley. Hierbei ist zu beachten, dass große Teile des Bodens durch die ehemalige Kasernennutzung bereits seit Jahrzehnten bebaut und versiegelt sind (rund 21,9 ha versiegelte Flächen, Versiegelungsquote rd. 42% der Gesamtfläche). Ausnahmen hiervon bilden die vorhandenen Grünflächen (ehemaligen Sportplätze) sowie die Flächen mit Gehölzaufwuchs. Schutzwürdige Böden sind im Plangebiet nicht verzeichnet.

Gemäß dem vorliegenden Bodengutachten<sup>9</sup> gehören die anstehenden Böden den Bodengruppen und –arten humoser Oberboden, Lehm und Sande an.

#### Altlasten

Das Grundstück „York-Kaserne“ wird aufgrund in Teilbereichen nachgewiesener betriebsspezifischer Verunreinigungen durch die ehemals dort ansässige Kaserne, als Altstandort 846 im städt. Altlasten- / Verdachtsflächenkataster geführt. Es handelt sich hier hierbei um Belastungen des Bodens mit Mineralölkohlenwasserstoffen, leichtflüchtigen aromatischen Kohlenwasserstoffen, polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen und Schwermetallen. Weitere Untersuchungen sind noch erforderlich, diese erfolgen derzeit.

Die geplante Wohnnutzung ist aber grundsätzlich möglich.

---

<sup>9</sup> Dr. Muntzos & Partner: Bodenuntersuchungen zur Beurteilung des Wasserhaushaltes und ggf. zur Durchführung künftiger Wasserhaushaltsberechnungen. York-Kaserne, Münster, Lienen, Januar 2016

Daher ist das Plangebiet § 9 Abs. 5 Nr.3 BauGB entsprechend gekennzeichnet. Für die erheblich belastete Fläche ist eine Nutzung vorgesehen, für deren Verwirklichung zwar Vorkehrungen und Maßnahmen erforderlich sind, deren Konkretisierung aber im Rahmen der Baureifmachung erfolgt. Hieraus resultierend kann sich bei den geplanten Bauvorhaben ein technischer Mehraufwand zur Sicherung / Sanierung der Altlast.

#### **Auswirkungen der Planung / Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung**

Die Umnutzung der ehemaligen York-Kaserne für Wohnbauzwecke etc. entspricht in besonderer Weise dem Ziel der vorrangigen Ausrichtung der Bauleitplanung auf die Innenentwicklung gemäß § 1 Absatz 5 BauGB sowie den Anforderungen des § 1a BauGB, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und die Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. In diesem Sinne stellt die Wiedernutzung und Nachverdichtung der York-Kaserne eine wirksame Maßnahme zur Dämpfung der Freiflächenverbrauchsrate in Münster dar.

Durch die Überbauung/Versiegelung von bislang unversiegelten Flächen wird der Boden allerdings teilweise in seinen Funktionen für den Naturhaushalt nachhaltig beeinträchtigt. Die Versiegelung steigt insgesamt auf rund 25,3 ha, die Versiegelungsquote auf 48% der Gesamtfläche. Als Minimierungsmaßnahme der Auswirkungen der Bodenversiegelung dient u.a. die Entwässerung des Quartiers C über Mulden. Die Flach- und Pultdächer im Plangebiet sind gemäß einer textlichen Festsetzung vollflächig zu begrünen. Die Festsetzungen der Grünflächen sowie zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern dienen insgesamt der Vermeidung und Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft einschließlich Boden sowie der Aufwertung dieser Flächen.

#### **8.4.4 Wasser**

##### **Derzeitige Umweltsituation**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Fließ- oder Stillgewässer. Bei dem Teich südlich des geplanten Bürgerhauses (ehemaligen Offizierskasinos) handelt es sich um einen künstlich angelegten Folienteich. Im nördlichen Teil des Kasernengeländes befinden sich zwei mit Wasser gefüllte Ölabscheidebecken, die als technische Anlagen ebenfalls keine Gewässer im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes sind. Es besteht keine Schutzgebietsausweisung (Wasserschutzgebiet o.ä.). Die Grundwasserneubildung ist aufgrund der bestehenden Versiegelung bereits eingeschränkt. Die Grundwasserpegel schwanken stark, es besteht eine deutliche Abhängigkeit zu den Niederschlagsereignissen<sup>10</sup>. Im Ist-Zustand erfolgt die Entwässerung der ehemaligen Kasernenanlage im Trennsystem. Das Regenwasser wird ungedrosselt in den Vornholtgraben abgeleitet und führt dort zu einer hydraulischen Belastung.

##### **Auswirkungen der Planung / Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung**

Das vorliegende Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung sieht vor, dass die Quartiere A, B und teilweise D (im westlichen Bereich) wegen der Bestandsbebauung und den damit verbundenen Zwangspunkten über neu zu errichtende Regenwasserkanäle in das städtische Kanalnetz entwässern. Zur Drosselung der Abflüsse ist ein unterirdisches Regenrückhaltebecken (RRB) vorgesehen. Zusätzlich wird bei größeren Regenereignissen über einen gezielten Rückstau der Regenwasserkanäle die flache Mulde in der westlichen Grünfläche beschickt. Dies ist mit einer Erhöhung der Verdunstung und Grundwasserneubildung verbunden.

Aufgrund der ungünstigen Boden- und Grundwasserverhältnisse entwässern die Straßen- und Dachflächen im Quartier G und F über Regenwasserkanäle.

---

<sup>10</sup> Ifs Ingenieurgesellschaft für Stadthydrologie mbH: Regenwasserbewirtschaftungskonzept York-Kaserne Münster, Hannover 2016

In den Quartieren C und E ist eine Versickerung in Mulden (Straßenflächen) bzw. Mulden-Rigolen (Dachflächen) vorgesehen. Gemäß einer textlichen Festsetzung des Bebauungsplans sind Flach- und Pultdächer im Plangebiet vollflächig extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung dient der Retention und Verdunstung von Niederschlagswasser. Der Bebauungsplan regelt weiterhin über eine textliche Festsetzung, dass in den Baugebieten C und E das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser zur Versickerung zu bringen, zu verdunsten, als Gebrauchswasser zu nutzen oder gedrosselt abzuleiten ist. Mit einem Hinweis wird im Bebauungsplan auf das Erfordernis hingewiesen, dass im Quartier C ausreichend Fläche gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik für die Dimensionierung, den Bau und den Betrieb der Versickerungsanlagen zur Verfügung stehen muss, um die Erschließung der Grundstücke bezogen auf das Niederschlagswasser zu sichern.

Die Dachflächen im Quartier H entwässern direkt in die zentrale Mulde in der westlichen Grünfläche.

Durch die beschriebenen Maßnahmen der dezentralen Niederschlagswasserrückhaltung, Versickerung und Verdunstung wird die Belastung des Vornholtgrabens als Vorfluter gegenüber dem Ist-Zustand erheblich reduziert. Dies gilt bis zum sogenannten Bemessungsfall, d.h. nicht bei Starkregenereignissen. Die Versickerung von Niederschlagswasser hat positive Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung, die Verdunstung wirkt sich positiv auf das Klima aus.

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

##### **Derzeitige Umweltsituation**

Das Klima des Plangebietes wird geprägt einerseits durch die bebauten und versiegelten Anteile des Kasernengeländes und andererseits durch die große zusammenhängende Grünfläche mit Kaltluftproduktionsfunktion im Westen des Plangebietes. Insgesamt entspricht dies dem Topoklima der mäßig verdichteten Siedlungsbereiche sowie im Bereich der Grünfläche dem Freilandklima. Der östliche Teil der Grünfläche ist allerdings bereits im Bestand teilweise durch einen Kunstrasenplatz, Wege- und Platzflächen sowie ein Gebäude versiegelt.

Die zahlreichen Bäume sowie der Gehölzbestand fungieren als Frischluftproduzenten, indem sie Aerosole binden, Kohlendioxid verbrauchen und Sauerstoff produzieren. Der Schatten der hohen Bäume übt an sonnigen und warmen Sommertagen mit Hitzebelastung eine Entlastungswirkung aus.

##### **Auswirkungen der Planung / Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung**

Der bereits vorhandene Siedlungscharakter des Plangebietes wird durch die Erhöhung der Versiegelung manifestiert. Die vorgesehenen Grünfestsetzungen des Bebauungsplans dienen der Vermeidung und Minderung negativer Auswirkungen auf das Mikroklima: der überwiegende Teil der klimatisch wirksamen Grünfläche im Westen bleibt erhalten und wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Weitere öffentliche und private Grünflächen werden im Bebauungsplan festgesetzt. Ein großer Teil des Baum- und Gehölzbestandes mit seinen positiven Wirkungen auf die Luftqualität und das Mikroklima bleibt erhalten, Neuanpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen werden festgesetzt. Die vorgesehene Dachbegrünung der Flach- und Pultdächer wirkt sich durch Verdunstung, Niederschlagswasserrückhaltung, Bindung von Staub und Schadstoffen und die Verminderung der Aufheizung von Dachflächen positiv auf das Mikroklima aus. Nennenswerte, über das Plangebiet hinaus wirkende, lokalklimatische Veränderungen sind durch die Umnutzung des Kasernengeländes nicht zu erwarten.

##### **Energie**

Der Bebauungsplan weist insgesamt eine sehr hohe Kompaktheit der Wohn- und Dienstleistungsgebäude in den Quartieren A, C, D, E, G und H auf und ist aufgrund der überwiegenden Ausstattung mit Flachdächern für eine Solarnutzung sowohl mit Solar-Kollektoren als auch Photovoltaik-Anlagen gut geeignet. Die Nutzung passiver solarer Energiegewinne ist angesichts der Ausrichtung etwas eingeschränkt möglich. Auf Grund der Kompaktheit der Gebäude sind ener-

getisch hochwertige Dämmstandards für die Wohn- und Dienstleistungsgebäude gut umsetzbar.

#### **8.4.6 Landschaft / Ortsbild**

##### **Derzeitige Umweltsituation**

Die ehemalige Kasernenanlage ist durch eine markante Baustruktur geprägt. Die mit rotem Klinker versehenen Unterkunfts- und Verwaltungsgebäude der York-Kaserne sind auf dem Gelände prägend. In den Randbereichen der Kaserne befinden sich die Fahrzeug- und Panzergaragen, Werkstätten und sonstige Gebäude mit dazugehörigen, versiegelten Bewegungsflächen. Ein dichter, älterer und hoher Baumbestand durchgrünt große Teile der Kaserne und bestimmt das städtebauliche Erscheinungsbild in diesen Bereichen. Im Süden und Westen der Kaserne befinden sich Wiesenflächen und in Teilen bereits zurückgebaute Sportanlagen. Das ehemalige Kasernengelände ist von einer 2,5 m hohen Backsteinmauer umschlossen und war über Jahrzehnte für die Öffentlichkeit nicht betretbar.

##### **Auswirkungen der Planung / Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung**

Auf dem rund 53 ha großen Areal der ehemaligen York-Kaserne entsteht ein Quartier mit einem breiten, differenzierten Wohnraumangebot sowie ein neues Stadtteilzentrum mit vielfältigem Einzelhandelsangebot und Aufenthaltsqualitäten, das die bisherigen Angebote im Stadtteil ergänzt und den Stadtteil Gremmendorf mit dem neuen York-Quartier verknüpft.

Die Bewahrung der baulichen Identität ist für das Quartier von besonderer Bedeutung. Die Funktionszusammenhänge und Nutzungsbestandteile der ehemaligen Kaserne sollen als wichtiges Zeugnis der Zeitgeschichte weiterhin ablesbar bleiben. Diesem Ziel dient auch die Unterschutzstellung großer Teile des Kasernenareals unter Denkmalschutz. Die durch die vorherige militärische Nutzung entstandene Barrierewirkung soll durch räumliche und funktionale Vernetzungen mit dem Umfeld aufgehoben werden.

Durch die Grünfestsetzungen des Bebauungsplans erfolgt eine geeignete Eingrünung und Gliederung des neuen Quartiers und Grünverbindungen werden geschaffen. Die westliche Grünfläche wird zukünftig als Parkanlage der Erholung dienen und stellt einen geeigneten Übergang in die angrenzenden Wald- und Grünbereiche außerhalb des Plangebietes dar.

Die städtebauliche Aufwertung des York-Quartiers im Vergleich mit der ehemaligen York-Kaserne, die Einbindung in den Stadtteil Gremmendorf sowie in die angrenzenden Landschafts- / Grünbereiche im Westen und Südwesten des Plangebietes führen insgesamt zu einer Aufwertung des Siedlungsbildes des Plangebietes und damit positiven Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft / Ortsbild.

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

##### **Derzeitige Umweltsituation**

Ein großer Teil der zwischen 1935 und 1937 erbauten ehemaligen Luftnachrichtenkaserne (York-Kaserne) ist mit Verfügung der Bezirksregierung Münster vom 12.06.2014 unter Schutz gestellt und in die Denkmalliste der Stadt Münster eingetragen worden. Im Bebauungsplan ist die Abgrenzung nachrichtlich eingetragen.

Denkmalwert ist die Kasernenanlage mit ihren innerhalb der Einfriedung befindlichen Gebäuden und Anlagen, Straßen, Wegen und Vorplätzen sowie Grünflächen, Pflanzen und dem Baumbestand. Die Einfriedung selbst trägt ebenfalls zum Denkmalwert bei.

##### **Auswirkungen der Planung / Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung**

Durch bestandsorientierte Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Geschossigkeiten und tlw. der Dachform wird das städtebauliche Erscheinungsbild der ehemaligen Kasernenanlage langfristig gesichert. Auch der Baumbestand der ehemaligen Kaserne bleibt überwiegend erhalten.

### 8.4.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Die Wechselwirkungen werden indirekt über die beschriebenen Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter erfasst und dort beschrieben.

### 8.4.9 Zusammenfassung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Durch die Realisierung der Planung sind potenzielle erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten, denen mit den genannten Maßnahmen entgegengewirkt wird:

Schutzgut	Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lärmeinwirkungen in Teilbereichen des Plangebietes über den Orientierungswerten der DIN 18005/07.02</li> <li>- Außerhalb des Plangebietes Pegelerhöhungen bei einigen Gebäuden am Albersloher Weg unter 1 dB(A), jedoch in Vorbelastungssituation Tag /Nacht von bis zu 72/61 dB(A) bedeutsam</li> <li>- Lärmimmissionen vom Parkplatz an der Sporthalle</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Passive Lärmschutzmaßnahmen: Festsetzung der Lärmpegelbereiche III-V an den betroffenen Gebäudeteilen, schallgedämmte Lüftungen in betroffenen Schlafräumen</li> <li>- Vorhabenbezogenes Lärmsanierungsprogramm für die betroffenen Gebäude, Prüfung der Notwendigkeit passiver Schallschutzmaßnahmen</li> <li>- Sicherstellung, dass die letzten Abfahrten vom Parkplatz vor 22.00 Uhr erfolgen</li> </ul>
Pflanzen und Tiere	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Baumfällungen, Überplanung extensiv genutzter Bereiche</li> <li>- Potenzielle Auswirkungen auf (planungsrelevante) Vogel- und Fledermausarten und geschützte Amphibien: Tötung von Tieren einschl. ihrer Fortpflanzungsstadien, Störungen, Beschädigung und Zerstörung von Lebensstätten. Ein Erhalt der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang ist vorzusehen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Überwiegender Erhalt des Baumbestandes, Neupflanzungen von Bäumen, Anlage von Grünflächen mit teilweise extensiv genutzten Bereichen, Dachbegrünung der Flach- und Pultdächer</li> <li>- Artenschutzrechtliche Maßnahmen: Bauzeitenregelungen, vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, projektgestaltende Maßnahmen, ökologische Baubegleitung</li> </ul>
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Neuversiegelung von Flächen</li> <li>- Aufgrund erheblicher Vorbelastung durch die militärische Nutzung wird die Fläche im Altlasten-/Verdachtsflächenkataster geführt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Grundsätzlich entspricht die Planung durch Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung bereits genutzter und versiegelter Flächen den Anforderungen des BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen zur Eindämmung des Freiflächenverbrauchs</li> <li>- Kennzeichnung des Plangebietes als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist</li> <li>- Bei geplanten Bauvorhaben kann sich ein technischer Mehraufwand zur Sicherung / Sanierung der Altlast</li> </ul>
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Teilweise Überplanung von denkmalwerten Gebäuden und Bereichen einschließlich Baumbestand</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Überwiegender Erhalt der denkmalwerten Gebäude, Strukturen, Flächen und Gehölze.</li> <li>- Bestandsorientierte Festsetzungen in bestimmten Quartieren hinsichtlich der Geschosigkeiten und tlw. der Dachform zum Erhalt der Kubaturen</li> </ul>

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

Die Nullvariante auf Ebene des Bebauungsplans würde bedeuten, dass der Plan nicht aufgestellt und realisiert würde. Voraussichtlich würde die bestehende oder eine ähnliche Zwischenutzung bis zu einer endgültigen Änderung der Nutzung erhalten bleiben.

### **8.6 anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Der Bebauungsplan ist das Ergebnis eines städtebaulichen Wettbewerbes zur Etablierung eines neuen Stadtquartiers in Gremmendorf. Auf der Ebene des Bebauungsplanes kommen keine grundsätzlichen anderweitigen Planungsmöglichkeiten in Betracht.

### **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 die Stadt.

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.

Die Entwicklung der Schutzgüter bzw. Umweltmedien in Münster nach Indikatoren wird in den Umweltdaten Münster dokumentiert und kontinuierlich fortgeschrieben.

### **8.8 Zusammenfassung**

Unter Punkt 8.4.9 „Zusammenfassung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen“ wird tabellarisch zusammenfassend dargelegt, welche Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation der mit der Planung verbunden, erheblichen Umweltauswirkungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorgesehen sind.

Unter Voraussetzung der vollständigen Umsetzung der benannten Maßnahmen verbleiben keine unzulässigen Eingriffe in die hier betrachteten umweltrelevanten Schutzgüter.

## **9. Gesamtabwägung**

Die Planung verfolgt das generelle Ziel durch die Konversion der York-Kaserne den ehemals militärisch genutzten Raum einer bedarfsgerechten zivilen Nutzung zu zuführen. Unter Erhalt der denkmalgeschützten städtebaulichen Struktur der Kaserne soll attraktiver Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten insbesondere für Familien, aber auch für Singles, Senioren und gemeinschaftlich orientierte Wohnformen entstehen. Damit wird der Wohnungsmarkt in Gremmendorf und Münster deutlich entlastet.

Ergänzt wird dieses Angebot durch Versorgungseinrichtungen und soziale Einrichtungen (Schule, Bürgerhaus, Kita) am Albersloher Weg. Für den Stadtteil Gremmendorf bedeutet die Konversion eine enorme Aufwertung. Das bisher einseitig entwickelte Zentrum bekommt eine Ergänzung auf der anderen Seite des Albersloher Weg und Gremmendorf damit eine neue Mitte. Es entsteht ein lebendiges Zentrum mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten des urbanen „York-Platzes“.

Mit der angestrebten städtebaulichen Qualität wird ein Wohnquartier in unverwechselbarer Ausprägung entstehen, die eine Identifikation der Bewohner mit ihrem neuen Lebensumfeld fördert. Die Aspekte der Nachhaltigkeit und des Klimaschutzes werden mit einem naturnahen Regenwasserkonzept unterstützt.

Durchzogen ist das York-Quartier mit qualitätsvollen Grünstrukturen, die in der städtebaulichen Planung berücksichtigt und erhalten wurden. Hier werden Lebensräume und ökologische Funktionen im räumlichen Zusammenhang der Grünflächen erhalten und langfristig gesichert. Durch geeignete Maßnahmen im Vorfeld und während der Bauphasen können die negativen Auswirkungen auf die Tierwelt so gering wie möglich gehalten werden.

Die Erforderlichkeit der Kompensation von planungsbedingten Eingriffen wurde im Rahmen des Planungsprozess geprüft und abwägend berücksichtigt. Die Neuversiegelung wurde auf das notwendige Maß beschränkt, sodass der Boden geschont und der Flächenverbrauch reduziert wird. Im Ergebnis der landschaftsökologischen Bewertung ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich des Eingriffs nicht erforderlich.

Die Prüfung der Artenschutzbelange ergab, dass zwei planungsrelevante Vogelarten innerhalb des Plangebietes brüten. Es wurden insgesamt fünf planungsrelevante Fledermausarten sowie geschützte Amphibien festgestellt. Es werden die erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen aufgezeigt.

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

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

Die Stadt Münster beabsichtigt, das Kasernengelände 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, die über ein „Gestaltungshandbuch“ zusammengefasst werden sollen, werden über öffentlich-rechtliche oder privat-rechtliche Verträge abgesichert.

### **Anlagen**

Abbildung 1-3: Lage und Größe der artenschutzrechtlichen Ausgleichflächen

### **Verzeichnis der Planunterlagen und Gutachten**

ARGUS: Verkehrstechnische Stellungnahme, Hamburg, November 2016

Stadt Münster, Verkehrsplanung: Verkehrsuntersuchung York-Kaserne, Juni 2016

Lorenzen Architekten u.a.: Verkehrskonzept, Berlin, November 2016

Planungsbüro für Lärmschutz: Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan Nr. 582 Gremmendorf York-Quartier, Senden, November 2016

Ökoplanung Münster: Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) zur zukünftigen Entwicklung der Yorkkaserne in Münster, Münster, Februar 2017

AVISO GmbH: Ermittlung und Einschätzung der verkehrsbedingten Schadstoffbelastung an der Wohnbebauung im Bereich des Albersloher Weges, Aachen, April 2012

Ökoplanung Münster: Faunistischer Fachbeitrag zur zukünftigen Entwicklung der Yorkkaserne in Münster, Münster, November 2016

Ökoplanung Münster: Potenzialanalyse Fledermausquartiere in Gebäuden, Münster, Januar 2017

Dr. Muntzos & Partner: Bodenuntersuchungen zur Beurteilung des Wasserhaushaltes und ggf. zur Durchführung künftiger Wasserhaushaltsberechnungen. York-Kaserne, Münster, Lienen, Januar 2016

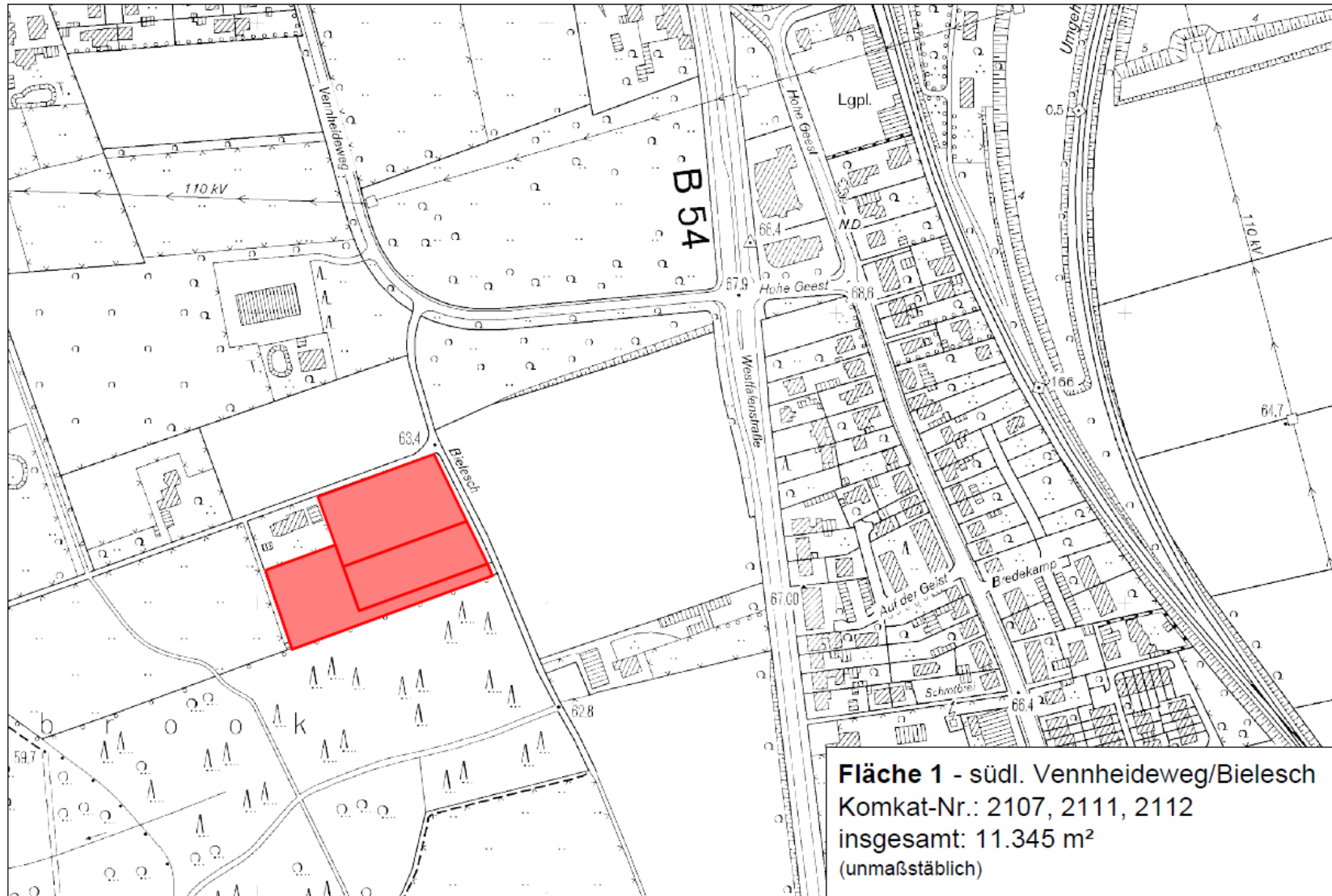
Ifs Ingenieurgesellschaft für Stadthydrologie mbH: Regenwasserbewirtschaftungskonzept York-Kaserne Münster, Hannover 2016

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch als Anlage zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 582: Gremmendorf – York-Quartier (Albersloher Weg, Wiegandweg, Angelsachsenweg, Heeremansweg, Letterhausweg)

Münster, den \_\_\_\_\_  
Der Oberbürgermeister  
In Vertretung

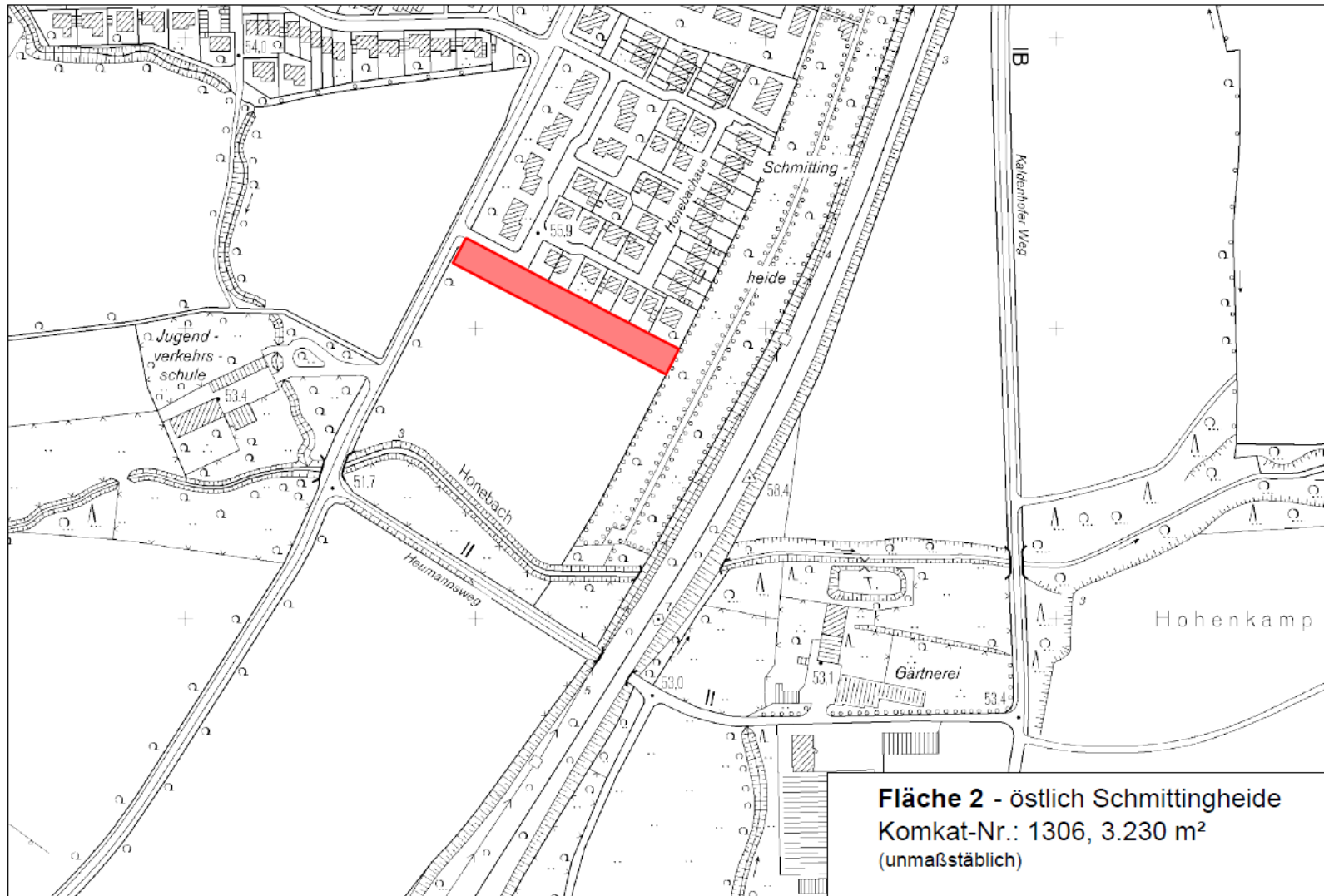
Denstorff  
Stadtbaurat

Anlage 1



Bereits realisiert (vgl. S.29)

Anlage 1



Bereits realisiert (vgl. S.30)

**Fläche 2** - östlich Schmittingheide  
Komkat-Nr.: 1306, 3.230 m<sup>2</sup>  
(unmaßstäblich)

Anlage 1

