



Öffentliche **Beschluss**vorlage

Amt für Stadtentwicklung,
Stadtplanung,
Verkehrsplanung

09.10.2018

Ihr/e Ansprechpartner/in:

Herr Kurz / Herr Husmann

Telefon: 492 61 40 /
492 61 94

Kurz@stadt-muenster.de /
Husmann@stadt-
muenster.de

Betrifft

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

1. Beschluss über die Stellungnahmen
2. Satzungsbeschluss
3. Erledigung der Ratsanträge A-R/0033/2011 und A-R/0008/2012

Beratungsfolge

10.10.2018	Haupt- und Finanzausschuss	Vorberatung
10.10.2018	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Über die vorliegenden Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 579: Gievenbeck – Oxford-Quartier (Roxeler Straße / Dieckmannstraße / Gievenbecker Reihe / Niedenstiege) wird wie folgt Beschluss gefasst:

1.1 Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 579 wird wie folgt geändert bzw. ergänzt:

- 1.1.1 Der Anregung, die nordwestliche Baugrenze im Bereich des Grundstücks Bernings Kotten 14 (Flurstück 658) auf ein Maß von 3 m bzw. 4,5 m an die nordwestliche Grundstücksgrenze heranzuführen, wird teilweise gefolgt, indem der Abstand der Baugrenze zur geplanten öffentlichen Grünfläche auf 3 m reduziert wird (Anlage 1, Punkte 8.7, 9.4).

1.2 Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander wird den nachfolgenden Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 579 nicht gefolgt:

- 1.2.1 Der Anregung, von der vorgesehenen Überplanung des GE-Gebiets in ein MI-Gebiet im Teilbereich B (Bernings Kotten) abzusehen (Anlage 1, Punkte 1.1, 2.4, 3.3.1).

- 1.2.2 Der Anregung, den Bereich des geplanten evangelischen Kirchenzentrums als Mischgebiet festzusetzen (Anlage 1, Punkte 1.3.1, 2.3.2).
- 1.2.3 Der Anregung, die Flächen, bei denen sich ein Kontaminationsverdacht nicht bestätigt hat, im Bebauungsplan nicht zu kennzeichnen (Anlage 1, Punkte 1.3.2, 2.3.3).
- 1.2.4 Einer möglichen Beeinträchtigung der Planung durch eine in der Nachbarschaft betriebenen Biogasanlage (Anlage 1, Punkt 2.1).
- 1.2.5 Der Anregung, eine Teilfläche der Oxford-Kaserne vorerst nicht zu überplanen (Anlage 1, Punkt 5.2).
- 1.2.6 Der Anregung, im Bebauungsplan die Verwendung dunkler Materialien zu reglementieren (Anlage 1, Punkt 5.3).
- 1.2.7 Der Anregung, den Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht in den Grünzug des Gievenbachs zu erweitern (Anlage 1, Punkt 6.1).
- 1.2.8 Der Anregung, im Bereich des Gievenbachs keine Fläche für die Wasserwirtschaft für die Anlage eines Regenrückhaltebeckens festzusetzen (Anlage 1, Punkt 6.2.2).
- 1.2.9 Den Anregungen, eine noch weitergehende Verkehrsberuhigung und Unterbindung von Kfz-Verkehr anzustreben, das Verkehrskonzept zu ändern, autofreie Baufelder festzusetzen und die geplante Durchgangsstraße nicht zu realisieren (Anlage 1, Punkte 6.4.2, 7.8.1, 7.11.5, 7.12.1, 7.12.2, 7.14.1, 7.14.3, 7.14.5, 9.1.4).
- 1.2.10 Den Bedenken, dass es im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 579 ungebuchte Flurstücke und alte Rechte der Eigentümer der Höfe an der Gievenbecker Reihe gebe und der Anregung, zunächst alle Eigentums-, Wege- und Wasserrechtsfragen zu klären (Anlage 1, Punkt 6.5).
- 1.2.11 Der Anregung, nördlich der Turnhalle eine öffentliche Fuß-/ Radwegeverbindung zur Gievenbecker Reihe anzulegen (Anlage 1, Punkt 6.6.3).
- 1.2.12 Den Bedenken, dass eine Beschlussfähigkeit zum Bebauungsplan Nr. 579, u.a. aufgrund eines unrechtmäßigen Umlegungsverfahrens, alter Eigentums- und Wege-rechte im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 410 sowie des ungeklärten Rechtsstatus des Sudhoffwegs derzeit rechtlich nicht gegeben ist (Anlage 1, Punkt 6.10).
- 1.2.13 Der Anregung, für das Baugebiet MI_{2b} im Erdgeschoss eine lichte Höhe (LH) von 4 m festzusetzen (Anlage 1, Punkt 6.12.1).
- 1.2.14 Der Anregung, Werbeanlagen auch im Teilbereich B (Bernings Kotten) auf eine Lettergröße / Schriftgröße von z.B. 0,5 bis 0,75 m zu beschränken (Anlage 1, Punkt 6.12.2).
- 1.2.15 Der Anregung, im Teilbereich B (Bernings Kotten) die Höhenbeschränkung für Einfriedungen von 1,2 auf 2,0 m zu erhöhen (Anlage 1, Punkt 6.12.3).
- 1.2.16 Der Anregung, die zulässige Höhe von Werbeanlagen im Teilbereich B (Bernings Kotten) auf 1,0 m zu beschränken (Anlage 1, Punkt 7.1.1).
- 1.2.17 Der Anregung, im Bebauungsplan nicht darauf hinzuweisen, dass der Parkplatz an der Sporthalle bis 22.00 Uhr zu räumen ist (Anlage 1, Punkt 7.1.2).

- 1.2.18 Der Anregung, den ÖPNV-Bonus für das Oxford-Quartier nicht anzuwenden und den Stellplatzschlüssel bei mindestens 1 Stellplatz je Wohneinheit zu belassen (Anlage 1, Punkt 7.1.3).
- 1.2.19 Der Anregung, zur äußeren Erschließung des Oxford-Quartiers einen Kreisverkehr an der Roxeler Straße einzurichten (Anlage 1, Punkt 7.1.4).
- 1.2.20 Der Anregung, auf den Relationen Arnheimweg – Hauptachse – Roxeler Straße / Bernings Kotten sowie Gievenbecker Reihe – Hauptachse – Bernings Kotten neue Busverbindungen einzurichten (Anlage 1, Punkte 7.3, 7.10).
- 1.2.21 Der Anregung, ein neues Verkehrskonzept zu erstellen und den Bedenken hinsichtlich einer erhöhten Verkehrsbelastung in der Straße Gievenbecker Reihe (Anlage 1, Punkte 7.6.1, 7.7.4).
- 1.2.22 Der Anregung, im Bereich des ehemaligen Exerzierplatzes keine oder maximal eine II-geschossige Bebauung vorzusehen und im Planentwurf Änderungen hinsichtlich festgesetzter Geschosshöhen, Gebäudeausrichtung, Gebäudehöhen und Dachformen vorzunehmen (Anlage 1, Punkte 6.6.2, 7.6.2, 7.7.3, 7.7.5, 8.2.1, 8.5.1, 9.2.1, 9.2.2).
- 1.2.23 Den Bedenken, dass der städtebauliche Entwurf nunmehr ca. 50 % mehr Wohneinheiten vorsieht als der Ursprungsentwurf (Erhöhung von 870 auf 1.250 WE) und dass die Abweichung insbesondere zu Lasten der nahegelegenen Grundstücke der Eingebener gehe (Anlage 1, Punkt 7.7.1).
- 1.2.24 Der Anregung, die Bebauung zumindest im Bereich des ehemaligen Exerzierplatzes auf eine maximal zweieinhalb-geschossige Bebauung mit mindestens 45° Dachneigung (Satteldach) zu begrenzen (Anlage 1, Punkt 7.7.2).
- 1.2.25 Den Bedenken, dass die geplante Bebauung nicht verträglich mit der Ausweisung des Landschaftsschutzgebiets Gievenbachtal sei, dass die geplanten Baukörper im Bereich des Exerzierplatzes wie eine sechseinhalb-geschossige Bebauung wirken würden und dass die geplante Bebauung die Funktion der Frischluftschneise beeinträchtigen würde (Anlage 1, Punkt 7.7.6).
- 1.2.26 Den Bedenken, dass planungsbedingte Beeinträchtigungen für einen östlich der Oxford-Kaserne auf Höhe des Exerzierplatzes gelegenen Handwerksbetrieb eintreten könnten und dessen Existenz durch die Planung gefährdet werde (Anlage 1, Punkt 7.7.7).
- 1.2.27 Den Anregungen, im Plangebiet keine Tiefgaragen zuzulassen, Kfz-Stellplätze an den Quartiersrand zu verlegen, Bring- und Abholverkehre zu verhindern und Be- und Entladeverkehre nur in gesondert festgelegten Bereichen zu gestatten (Anlage 1, Punkte 7.8.2, 7.14.4, 7.14.5).
- 1.2.28 Der Anregung, im Bebauungsplan einen von der Stellplatzrichtlinie der Stadt Münster nach unten abweichenden Stellplatzschlüssel festzusetzen, keinen Stellplatzschlüssel vorzugeben oder eine Obergrenze für Stellplätze festzusetzen (Anlage 1, Punkte 6.4.2, 7.8.5, 7.9.4, 7.11.7, 7.12.5, 7.13.1, 7.14.10, 8.3, 9.1.4).
- 1.2.29 Der Anregung, auf der Roxeler Straße keinen Zweirichtungsradweg vorzusehen (Anlage 1, Punkt 7.8.6).

- 1.2.30 Der Anregung, im Bebauungsplan innerhalb des Teilbereichs A (Oxford-Quartier) für die Allgemeinen Wohngebiete (WA) und Mischgebiete (MI) flächendeckend eine Grundflächenzahl von 0,4 festzusetzen (Anlage 1, Punkt 7.9.1).
- 1.2.31 Der Anregung, innerhalb des Teilbereichs A (Oxford-Quartier) oder in Teilen davon eine kommunale Satzung nach § 51 (4) 2 BauO NRW aufzustellen, mit der die Herstellung von Stellplätzen oder Garagen untersagt oder eingeschränkt werden kann (Anlage 1, Punkt 7.9.2).
- 1.2.32 Den Anregungen, im Bebauungsplan Festsetzungen zur Anordnung privater Stellplätze und Garagen sowie von Besucherstellplätzen zu treffen und Besucherstellplätze mehrheitlich außerhalb verkehrsberuhigter Bereiche anzuordnen (Anlage 1, Punkt 7.9.3).
- 1.2.33 Der Anregung, im Bebauungsplan festzusetzen, dass keine oder nur wenige Tiefgaragen errichtet werden können (Anlage 1, Punkt 7.9.4).
- 1.2.34 Den Anregungen, den Klimaschutzziele der Stadt auf Ebene der Bebauungsplanung noch deutlicher Rechnung zu tragen, im Bebauungsplan stärker von den Festsetzungsmöglichkeiten zum Klimaschutz bzw. zur Klimaanpassung Gebrauch zu machen und im Bebauungsplan auf die Möglichkeit von Abweichungen zu getroffenen Festsetzungen hinzuweisen (Anlage 1, Punkte 7.11.1, 9.1.1).
- 1.2.35 Der Anregung, über den Bebauungsplan sicherzustellen, dass innerhalb des Teilbereichs A (Oxford-Quartier) mindestens 40 % der ausgewiesenen Baugrundstückflächen nicht versiegelt werden können (Anlage 1, Punkt 7.11.2).
- 1.2.36 Der Anregung, auch im Teilbereich A (Oxford-Quartier) eine Begrünung der Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze festzusetzen (Anlage 1, Punkt 7.11.3).
- 1.2.37 Der Anregung, durch planungsrechtliche Festsetzungen bei der Anordnung und Planung der Gebäude eine ausreichende Verschattung im Sommer sowie eine Verschattungsfreiheit im Winter sicherzustellen oder alternativ durch den Einbau geeigneter Verschattungselemente zu befördern (Anlage 1, Punkt 7.11.4).
- 1.2.38 Der Anregung, die Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer über das bislang vorgesehene Maß hinaus zu erhöhen (Anlage 1, Punkt 7.12.3).
- 1.2.39 Der Anregung, im Bebauungsplan Reserveflächen für Pkw-Stellplätze auszuweisen (Anlage 1, Punkt 7.12.5).
- 1.2.40 Der Anregung, für das Oxford-Quartier im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“ und zugunsten einer größeren Variabilität in den späteren Vergabeverfahren mehr Vollgeschosse zu ermöglichen (Anlage 1, Punkte 7.13.2, 8.3).
- 1.2.41 Der Anregung, die neu geplante Buslinie außerhalb des Oxford-Quartiers zu führen (Anlage 1, Punkt 7.14.2).
- 1.2.42 Der Anregung, Fahrerlaubnisse innerhalb möglichst vieler Bauflächen nur für den Be- und Endladeverkehr sowie für Menschen mit Behinderung zu erteilen (Anlage 1, Punkt 7.14.6).
- 1.2.43 Der Anregung, die parallel zur Gievenbecker Reihe geplante Erschließungsstraße zugunsten von Wohnbauflächen zu überplanen (Anlage 1, Punkt 7.14.7).

- 1.2.44 Der Anregung, alle vorhandenen Bäume im Plangeltungsbereich zu erhalten (Anlage 1, Punkt 8.1.1).
 - 1.2.45 Der Anregung, im Plangeltungsbereich ein Spaß-/ Sportbad als „Leuchtturmprojekt“ oder ein Natur- und Freizeitbad vorzusehen (Anlage 1, Punkte 6.11, 8.1.4).
 - 1.2.46 Der Anregung, zur Realisierung einer größeren Stellplatz- und Wendefläche auf dem Grundstück Bernings Kotten 11 das bisherige und weiterhin vorgesehene Pflanzgebot gemäß textlicher Festsetzung von der östlichen auf die nördliche Grundstücksgrenze zu verlagern (Anlage 1, Punkt 8.8).
 - 1.2.47 Den Bedenken, dass die Ausgangslage des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes sowie das planungsrechtliche Verfahren fehlerhaft seien und dass seitens der Eingebener eine Abtretung von Rechten, Bächen, Wegen und Abstandsflächen nicht stattgefunden habe (Anlage 1, Punkt 9.3).
 - 1.2.48 Den Bedenken, ein umfassender Freiraumschutz sei mit der Planung nicht gewährleistet (Anlage 1, Punkt 9.3).
2. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans Nr. 579: Gievenbeck – Oxford-Quartier (Roxeler Straße / Dieckmannstraße / Gievenbecker Reihe / Niedenstiege) wird gemäß §§ 2 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) und §§ 7 und 41 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) als Satzung beschlossen.

Die Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 579 wird ebenfalls beschlossen.

3. Die Anträge an den Rat

- Nr. A-R/0033/2011 der SPD-Fraktion „Sozial, ökologisch und wirtschaftlich vernünftig: Von britischen Militärfeldern zu neuen Stadtquartieren in Gremmendorf und Gievenbeck“ (Ratssitzung am 25.05.2011)
- Nr. A-R/0008/2012 der CDU-Fraktion „Weitere Nutzung der Konversionsflächen in Gievenbeck jetzt vorbereiten“ (Ratssitzung am 21.03.2012)

sind damit für den Bereich des Oxford-Quartiers aufgegriffen und erledigt.

4. Die Verwaltung wird beauftragt, die Entfernung des alten Baumbestandes auf ein für die Bebauung und Erschließung absolut notwendiges Minimum zu reduzieren.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Durch die obenstehenden Beschlüsse entstehen der Stadt Münster keine Kosten. Die Kosten für den Erwerb des Areals und die maßnahmebedingten Kosten für die Entwicklung der Fläche trägt die Projektgesellschaft KonvOY.

Maßnahmebedingt ist auch der Ausbau der Anschlussbereiche außerhalb des Bebauungsplans im Bereich der öffentlichen Grünfläche an der Gievenbecker Reihe. Für die Anlieger fallen hier keine Beiträge an.

Begründung:

Der Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wohnen (ASSVW) hat in seiner Sitzung am 04.10.2018 aufgrund eines Änderungsantrags der SPD einstimmig beschlossen, dem Rat zu empfehlen, den Beschlussvorschlag 1.1 um den folgenden Beschlusspunkt zu ergänzen.

„1.1.2 „Die Entfernung des alten Baumbestandes wird auf ein für die Bebauung und Erschließung absolut notwendiges Minimum reduziert.“

Die Verwaltung folgt dem Votum des ASSVW. Allerdings lässt sich dieser Vorschlag nicht als Festsetzung im Bebauungsplan realisieren, sodass statt des Beschlusspunktes 1.1.2 ein zusätzlicher **Beschlusspunkt 4 (s.o. in fett)** als Auftrag an die Verwaltung aufgenommen werden soll.

Die Bezirksvertretung (BV) Münster-West hat in ihrer Sitzung am 04.10.2018 zum gleichen Thema einstimmig beschlossen, dem Rat die Annahme eines erweiterten Beschlussvorschlages zu empfehlen:

„1.1.2 Die Entfernung des alten Baumbestandes wird auf ein für die Bebauung und Erschließung absolut notwendiges Minimum reduziert und das Fällen jedes Baumes in Zusammenarbeit mit Denkmal- und Naturschutzbehörden genau geprüft.“

Diesem erweiterten Beschlussvorschlag sollte aus Sicht der Verwaltung aus folgenden Gründen nicht gefolgt werden:

Das gesamte Kasernenareal ist denkmalgeschützt. Hierzu zählen nicht nur die Gebäude, sondern auch die Freianlagen, Umfassungsmauern und die Bäume.

Die zuständigen Denkmalbehörden und die Naturschutzbehörde waren von Beginn an in den Planungsprozess eingebunden. Die Inhalte des städtebaulichen Entwurfes, des Bebauungsplanes Nr. 579 sowie der Gestaltungsleitlinien hierzu gelten daher, unter denkmalrechtlichen und naturschutzrechtlichen Aspekten, als abgestimmt.

Von einer nochmaligen Einzelfallprüfung für jeden betroffenen Baum kann daher abgesehen werden.

Ebenfalls in der Sitzung der BV West am 04.10.2018 wurde folgende Beschlussempfehlung an den Rat gefasst:

„1.1.3 Im Bereich der geplanten neuen Lukaskirche wird eine Bushaltestelle eingerichtet, um eine Verbindung zur Ortsmitte Gievenbeck/Michaelkirche oder zumindest eine Linienführung Dieckmannstraße – Bernings Kotten – Exerzierplatz – Lukaskirche – Gievenbecker Reihe – Roxeler Straße zu ermöglichen.“

Diesem Vorschlag der BV West sollte aus Sicht der Verwaltung aus folgenden Gründen nicht gefolgt werden:

Die Überlegungen zur direkten Erschließung der Oxford Kaserne durch den ÖPNV sehen vor, die Linie 12 von der Roxeler Straße in das Gebiet einfahren zu lassen. Dort bedient sie im 20'-Takt die neue zentrale Haltestelle und wird anschließend über Bernings Kotten zur Dieckmannstraße auf ihren heutigen Linienweg geführt. Damit ist eine gute Erschließung des gesamten Areals gegeben. Die Entfernung von der geplanten Haltestelle bis zur Lukaskirche beträgt weniger als 300 m Radius (städtischer Standard gemäß Nahverkehrsplan).

Zudem ist keine Linienführung über die zentrale Achse des Kasernengeländes in Richtung Arnheimweg geplant. Dafür besteht auch aus Sicht der Verkehrsplanung in Abstimmung mit den Stadtwerken keine Notwendigkeit. Demnach würde die neue Haltestelle von keiner der bestehenden Linien bedient. Eine Linienführung über den Arnheimweg würde auch den aktuellen Überlegungen zur städtebaulichen Aufwertung des Bereiches um die Michaelkirche widersprechen.

Des Weiteren wurde in der Sitzung der BV West am 04.10.2018 für die CDU-Fraktion eine Protokollnotiz eingebracht und von SPD und FDP mitgetragen, die u.a. folgenden Vorschlag zur Erweiterung der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans beinhaltet:

„Die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan sollen um den Punkt 7.8 erweitert werden: Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (z.B. Nutzung der Dachflächen für Photovoltaikanlagen oder Solarkollektoren sowie Geothermiesysteme) sowie Anlagen zur Wärmerückgewinnung oder Speichersysteme wie Strom-, Wärme-, Erd-, oder Eisspeicheranlagen sind im Geltungsbereich zulässig.“

Da diese Nutzungen ohnehin allgemein zulässig sind, ist eine solche Erweiterung der textlichen Festsetzungen aus Sicht der Verwaltung nicht erforderlich.

i.V.

gez.
Denstorff
Stadtbaurat