



Öffentliche **Beschluss**vorlage

Stadtplanungsamt

02.06.2025

Ihr/e Ansprechpartner/in:

Herr Köster

Telefon: 492-6155

Koester@stadt-muenster.de

Herr Husmann

Telefon: 492-6194

Husmann@stadt-muenster.de

Betrifft

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 579: Gievenbeck – Oxford-Quartier im Bereich des Simonsplatzes
Beschluss zur Änderung

Beratungsfolge

05.06.2025	Bezirksvertretung Münster-West	Anhörung
26.06.2025	Ausschuss für Wohnen, Liegenschaften, Finanzen und Wirtschaft	Vorberatung
26.06.2025	Ausschuss für Stadtplanung und Stadtentwicklung	Vorberatung
02.07.2025	Hauptausschuss	Vorberatung
02.07.2025	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Das in der Anlage 1 dargestellte städtebauliche Konzept zur Neuordnung des Simonsplatzes wird als Grundlage für die weiteren Planungsschritte (siehe Beschlusspunkt 3) beschlossen.
2. Mit dem Beschluss zu Beschlusspunkt 1 und dem damit verbundenen Konzept zur Nachnutzung der ehemaligen Turnhalle ist der folgende Antrag erledigt:

[A-W/0028/2023](#) der SPD-Fraktion in der Bezirksvertretung Münster-West „Zukünftige Nutzung der Einfachsporthalle auf dem Oxfordgelände“

3. Der Bebauungsplan Nr. 579: Gievenbeck – Oxford-Quartier ist gemäß §§ 2 Abs. 1 und 1 Abs. 8 i. V. m. 13a Baugesetzbuch (BauGB) im Bereich des Simonsplatzes zu ändern.

Innerhalb des Änderungsbereichs liegen die folgenden Flurstücke:

Gemarkung Münster, Flur 41, Flurstücke 170, 171, Teile der Flurstücke 89, 116, 117.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Mit dem Beschluss dieser Vorlage sind zunächst keine finanziellen Auswirkungen verbunden. Zukünftige Erträge/Einzahlungen bzw. Aufwendungen/Auszahlungen werden in späteren Vorlagen dargestellt.

Zu 1:

Durch den Beschluss zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes werden einerseits Einnahmen durch Grundstückverkäufe zukünftig generiert und andererseits finanzielle Aufwendungen zur Herrichtung der Mehrzweckhalle in der Zukunft ausgelöst. Gemäß einer ersten Grobkostenprognose können die Grundstückverkäufe die Kosten zur Herrichtung der Mehrzweckhalle gegenfinanzieren.

Begründung:

Ausgangslage

Der Ausschuss für Stadtplanung und Stadtentwicklung hat die Verwaltung am 04.05.2023 beauftragt, für die städtischen Grundstücke am Simonsplatz eine Planung zu erarbeiten, die den städtebaulichen Masterplan inhaltlich weiterentwickelt und die Ergebnisse der vorangegangenen Beteiligungsphasen zur städtischen Infrastruktur berücksichtigt (vgl. [V/0181/2023](#)).

Der städtebauliche Masterplan betont die Bedeutung des Simonsplatzes als Identifikationspunkt des neuen Oxford-Quartiers. Neben der eigentlichen Gestaltung und der Aufenthaltsqualität der öffentlichen Platzflächen hat vor allem die Nutzungsvielfalt in den Erdgeschosszonen rund um den Platz einen wesentlichen Einfluss auf die Lebendigkeit und spätere Akzeptanz des Simonsplatzes. Die nun erforderliche Überplanung des bisherigen Grundschulstandortes bietet neue Chancen, wenn auch die Grundstücke des Uhrenturmgebäudes, der Turnhalle und die unmittelbar nördlich und südlich angrenzenden Grundstücke der städtischen Tochtergesellschaft KonvOY GmbH im Zusammenhang betrachtet werden. Die Verwaltung hat einen mehrstufigen Planungsprozess eingeleitet, in den neben dem Stadtplanungsamt und der KonvOY GmbH weitere Fachämter eingebunden sind.

Weiterentwicklung des Konzeptes für den Simonsplatz

Mit der Verlagerung der Grundschule (nunmehr als Erweiterung der nördlich an das Oxford-Quartier angrenzenden Mosaikschule) eröffnen sich neue Nutzungsperspektiven für die städtischen Bausteine am zentralen Simonsplatz - insbesondere für die denkmalgeschützte ehemalige Turnhalle. Obwohl die ursprünglich für die Grundschule angedachte Sporthalle (s. Baustein (c) - Anlage 1) nicht den erforderlichen Normen für Ballsportarten entspricht, bietet die großzügige Gebäudehülle ein großes Potenzial für vielfältige Nachnutzungsoptionen. Die Turnhalle kann insbesondere Raum für sportliche Aktivitäten bieten sowie auch für andere kulturelle und soziale Nutzungen dienen. Je nach Bedarf können hier unterschiedliche gemeinwohlorientierte Nutzungen etabliert werden. Mit der direkten Lage am Simonsplatz und der großzügigen Gebäudestruktur ist die ehemalige Turnhalle aus Sicht der Verwaltung prädestiniert, einen sozialen Interaktionspunkt für das Oxford-Quartier in Form einer Mehrzweckhalle darzustellen.

„Die skizzierte Umnutzung der Turnhalle stärkt die Möglichkeiten für Sport, Kultur, Kita und Inklusion im Quartier, sichert die tragfähige Nachnutzung des Gebäudes und schafft eine passende Ergänzung zu den Angeboten der im Stadtteil etablierten Einrichtungen des Gemeinbedarfs.“

Uhrenturmgebäude

Der Vorteil der o.g. baulichen Gestaltungsfreiheit der Turnhalle wird insbesondere im Vergleich mit dem bisher geplanten Bürgerhaus im Uhrenturmgebäude sichtbar. Hier ist eine deutlich kleinteiligere und eingeschränkte bauliche Ausgangslage zu berücksichtigen. Aufgrund dieser gebäudespezifischen Gegebenheiten des Uhrenturmgebäudes ergeben sich gem. Grobkostenprognose erforderliche Herrichtungskosten für ein Bürgerhaus in Höhe von ca. 13 Mio. €. In Anbetracht der höheren Flexibilität und der damit verbundenen Multifunktionalität ist die ehemalige Turnhalle für ein gemeinwohlorientiertes Nutzungsangebot deutlich besser geeignet als das Uhrenturmgebäude. Stattdessen schlägt die Verwaltung vor, das Uhrenturmgebäude zu Wohnungszwecken zu nutzen, um so einen weiteren Beitrag zur Wohnraumversorgung in Verbindung mit der denkmalwerten Bausubstanz im prägenden Bestand zu leisten (s. Baustein (a) - Anlage 1).

Veränderte Rahmenbedingungen für den Simonsplatz

Neben der neuerlichen Evaluierung der im städtischen Eigentum befindlichen Baufelder des Gemeinbedarfs wurde im Rahmen des Planungsprozesses auch der Simonsplatz selbst in die Betrachtung einbezogen. Die Vision des belebten Quartiersmittelpunktes bedarf einer vielfältigen Nutzungsdurchmischung der Gebäude am Simonsplatz – mindestens im Bereich der Erdgeschosszonen. Als wesentlicher Frequenzbringer wurde seinerzeit die Grundschule richtigerweise an dieser zentralen Stelle platziert. Mit der Verlagerung dieses Bausteins und vor dem Hintergrund der weitläufigen Platzfläche (ca. 7.200 m² gem. Masterplan) und Erdgeschossbereiche entsteht die Sorge um eine Mindernutzung des öffentlichen Raumes.

Die Dimensionierung des Platzes und seine geplante Gestaltung als beinahe vollständig versiegelte Fläche wurde auch im Vergleich zu anderen Platzflächen in Münster überprüft. So wäre der Simonsplatz in etwa doppelt so groß wie das westlich des Oxford-Quartiers gelegene Forum Gievenbeck mit ca. 3.500 m² und annähernd 2,5-mal so groß wie die innerstädtische Stubengasse mit ca. 3.100 m² (siehe Abb. 1: Studie Platzflächen).



Abb. 1: Studie Platzgrößen Münster;

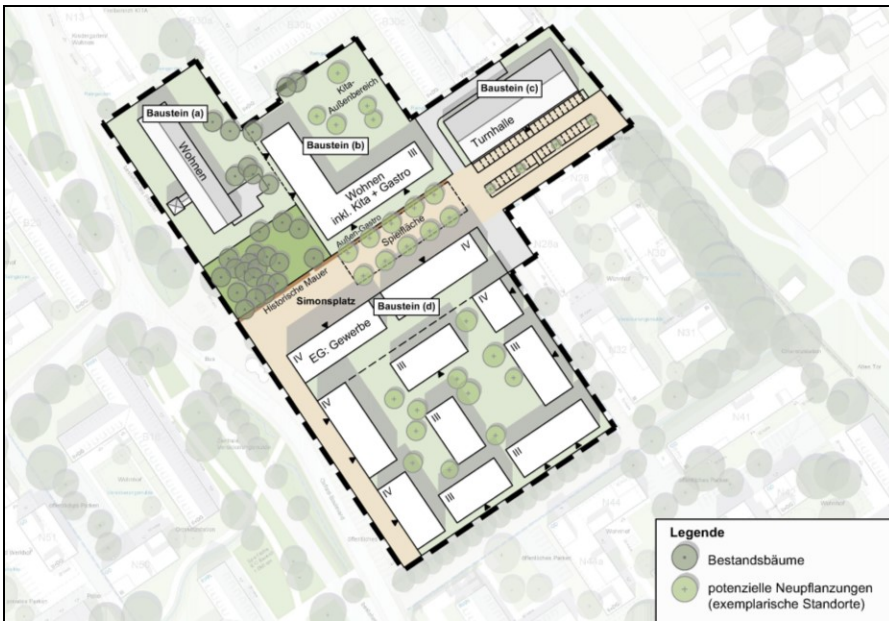
Plangrundlagen: Masterplan - ArGe Oxford (links), Luftbilder - Stadt Münster

Im unmittelbaren Nahbereich des Simonsplatzes steht, mit der baumbestandenen Grünfläche (ca. 1.500 m²) südlich des Uhrenturmgebäudes und dem sich westlich anschließenden großzügigen Boulevardraum (ca. 15.000 m²) - die zentrale Nord-Süd-Achse des Quartiers - bereits ein großes Angebot an öffentlichen Freiflächen zur Verfügung.

Aus stadtgestalterischer Sicht sollte die Zielperspektive für den Simonsplatz daher vielmehr in der Qualifizierung des öffentlichen Raumes und nicht in der rein quantitativen Flächenbereitstellung liegen. Zur Steigerung der Attraktivität des Simonsplatzes beabsichtigt die Verwaltung daher, den zentralen öffentlichen Raum im Oxford-Quartier durch eine überarbeitete Raumkonfiguration neu zu strukturieren und die Platzfläche angemessen zu dimensionieren.

Städtebauliche Weichenstellung: Baulicher Rahmen für mehr Qualität

In den vergangenen Monaten wurden im Rahmen aufeinander folgender Workshops mögliche bauliche Ergänzungs-/ Änderungsoptionen gegenübergestellt und bewertet. Aus der gemeinsamen Betrachtung städtebaulicher, denkmalpflegerischer, nutzungsstruktureller, ökologischer und immobilienwirtschaftlicher Aspekte wurde ein städtebauliches Konzept entwickelt, das die Zielsetzung eines attraktiven und belebten Identifikationspunktes im Oxford-Quartier bestmöglich erfüllt, den Simonsplatz durch einen neuen baulichen Rahmen fasst und den städtischen Grundstücken eine sinnvolle und wirtschaftliche Nutzung zuweist (siehe Abb. 2).



**Abb. 2: Städtebauliches Konzept (ganz oben) im Vergleich zum ursprünglichen Masterplan (oben);
Plangrundlage: ArGe Oxford**

Durch den Entfall der Notwendigkeit des Neubaus einer Grundschule südlich des H-Gebäudes entsteht im zentralen Bereich des Oxford-Quartiers ein Baufeld, das überplant werden muss. In Ergänzung zu dem sensiblen Denkmalensemble im Kernbereich der Kaserne nördlich des Simonsplatzes mit Uhrenturmgebäude, H-Gebäude und Turnhalle ist ein L-förmiges Baufenster für einen III-

geschossigen Neubau vorgesehen (s. Baustein (b) - Anlage 1). Dieser orientiert sich an den bestehenden Baufluchten und der Höhenentwicklung (Trauf- und Firsthöhe) des H-Gebäudes, sodass sich der Baukörper denkmalverträglich in das bestehende Ensemble einfügt. Der Baukörper springt dabei von der südlichen Mauer, die Teil des Exerzierplatzes und des Denkmals ist, zurück, sodass die historische Abgrenzung zwischen Exerzierplatz und der Kasernenbebauung mit den funktionalen Zusammenhängen ablesbar bleibt und zukünftig als Lektorientierung der wichtigen Wegeverbindung in Ost-West-Richtung dient. Durch das Zurückspringen wird zugleich sichergestellt, dass die Blickbeziehung zwischen dem zentralen Nord-Süd-Boulevard (Gumprichstraße) und der Turnhalle erhalten bleibt. Der L-förmige Baukörper ist Teil des neu entstehenden baulichen Rahmens, welcher den aktiven Platz südlich des Uhrenturmgebäudes einfasst, angemessen dimensioniert und durch eine durchmischte Nutzungsstruktur mit Wohnen, Kita und Gastronomie belebt. Insgesamt könnten durch den neuen Baustein ca. 25 zusätzliche Wohneinheiten geschaffen werden.

Die mit der baulichen Neuordnung des Simonsplatzes einhergehende Erweiterung des Baufeldes B1 südlich des Platzes (siehe Baustein (d) - Anlage 1) in nördlicher Richtung soll entsprechend der städtebaulichen Konzeption des Masterplans erfolgen, sodass die prägende städtebauliche Figur der Blockrandbebauung in Verbindung mit den geschützten Innenhofbereichen erhalten bleibt und die Bauflucht des östlich angrenzenden Baufeldes B2 aufgegriffen wird. Um die städtebauliche Zielvorstellung eines belebten öffentlichen Raumes auch nutzungsstrukturell zu unterstützen, sollen die Erdgeschosszonen entlang des Nord-Süd-Boulevards und des Platzes mit belebenden Nutzungen belegt werden. Trotz der Reduzierung der ursprünglich geplanten Platzfläche bleibt eine großzügige West-Ost-gerichtete Wege- und Platzverbindung mit einer Tiefe von ca. 28 m erhalten, die Potenzial für eine qualitätsvolle Freiraumgestaltung zur Schaffung eines attraktiven öffentlichen Raumes bietet.

Im Rahmen der Neuplanung am Simonsplatz wurde auch den Anforderungen des Denkmalschutzes Rechnung getragen. Grundsätzliche denkmalpflegerische Zielsetzung ist die Bewahrung der baulichen Identität der ehemaligen Flakartillerie-Kaserne mit ihren Nutzungszusammenhängen. Die Wahrnehmbarkeit und Ablesbarkeit des Exerzierplatzes wird in der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 579 explizit als Grundzug der Planung definiert. Die Wahrnehmbarkeit wird durch den Erhalt der historischen Mauer, die den Exerzierplatz allseitig umgibt, gesichert. Der Platz erstreckt sich im Westen bis zum Boulevard Gumprichstraße und im Osten beinahe bis zur äußeren Einfriedungsmauer der Kaserne. Dieses Maß wird an der nördlichen Platzkante auch zukünftig durch die offene, aber unterschiedliche Gestaltung beidseitig der Mauer greifbar sein, wobei sich die Neugestaltung des Platzes mit Baumreihen bewusst von der Grünflächengestaltung des Nord-Süd-Boulevards und des Baumdachs südlich des Uhrenturmgebäudes abheben soll.

Unter besonderer Würdigung der denkmalpflegerischen Belange trägt die Neukonzeption des Baufeldes B1 (s. Baustein (d) - Anlage 1) als Teil der aktiven Platzrandbebauung zur Belebung des Simonsplatzes bei. Neben der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in kompakter Bauweise führt die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes zu einer leichten Reduzierung der Versiegelung im Untersuchungsgebiet (siehe Tab. 1: Veränderung der städtebaulichen Kennzahlen). Aufgrund der Flächenreduzierung fallen zudem deutlich geringere Kosten für die Herstellung und Unterhaltung des Simonsplatzes an.

Tab. 1: Veränderung der städtebaulichen Kennzahlen

	Masterplan – ArGe Oxford	Städtebauliches Konzept
BGF¹	~ 20.100 m ² / 11.300 m ² Wohnen	~ 23.500 m ² / 19.600 m ² Wohnen
Wohneinheiten¹	~ 113 WE	~ 196 WE
max. Versiegelung^{1,2}	~ 83 %	~ 79 %

Am vorläufigen Ende des Prozesses zur Neuordnung der städtischen Grundstücke am Simonsplatz steht ein städtebauliches Konzept, das folgerichtig auf die veränderten Rahmenbedingungen im Oxford-Quartier reagiert und eine vielversprechende Perspektive hinsichtlich der Attraktivität des öffentlichen Raumes für die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers bietet. Die Versiegelung wird reduziert und es können gleichzeitig über 80 zusätzliche Wohnungen entstehen.

Planerische Umsetzung

Im Rahmen des Prozesses zur Neuordnung der städtischen Grundstücke am Simonsplatz ist der zentrale Bereich des Oxford-Quartiers am Simonsplatz neu evaluiert worden. Hierbei kommt die Verwaltung zu dem Ergebnis, dass eine planerische Neujustierung in Form einer Bebauungsplanänderung auf der Grundlage des o.g. städtebaulichen Konzeptes erforderlich ist, um den städtischen Zielen zur Wohnraumversorgung in angemessener Form gerecht zu werden.

Um die bauliche Entwicklung des Oxford-Quartiers zeitlich und funktional so wenig wie möglich einzuschränken, soll der von der Planung nicht betroffene südliche Teil des Baufeldes B1 (s. Baustein (d) - Anlage 1) sowie der im Planungsbereich befindliche nördliche Teil des heutigen Baufeldes bei konfliktfreier Projektgestaltung vorgezogen vermarktet werden. Hier kann somit vorab eine nutzungsgemischte Bebauung entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 579 entstehen.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 579 ist in der beigefügten Anlage 2 dargestellt.

Der am 21.12.2018 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 579 setzt für den Änderungsbereich bisher eine Gemeinbedarfsfläche, eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Quartiersplatz; verkehrsberuhigter Bereich), ein Mischgebiet und eine öffentliche Grünfläche fest (siehe Anlage 3).

Die Gemeinbedarfsfläche nördlich des Simonsplatzes soll im Rahmen der Bebauungsplanänderung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Damit werden neben der überwiegenden Wohnnutzung auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung einer Kindertagesstätte und untergeordneter Gewerbeeinheiten in diesem Bereich geschaffen. Zur Sicherung der Erschließung des Grundstücks des Uhrenturmgebäudes soll die westlich angrenzende öffentliche Grünfläche ebenfalls überplant werden. Anstelle des Mischgebietes und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Quartiersplatz; verkehrsberuhigter Bereich) soll ein Urbanes Gebiet (MU) zur Schaffung von Wohnraum mit ergänzender gewerblicher Nutzung festgesetzt werden.

Die vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplans wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach

¹ Bezogen auf den gesamten Untersuchungsbereich (siehe Abb. 2) ~ 25.800 m²

² Der Berechnung liegt die Annahme zu Grunde, dass die GRZ in den jeweiligen (Wohn-)Baufeldern 0,8 beträgt (Maximalwert gem. § 19 BauNVO).

§ 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen hierfür liegen vor. Nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung erfolgt die Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

Im Rahmen des Bebauungsplanänderungsverfahrens wird auch der zugehörige städtebauliche Vertrag zwischen der Stadt Münster und der KonvOY GmbH aktualisiert.

Weiteres Verfahren

Das vorgestellte städtebauliche Konzept zur Neuordnung des Simonsplatzes sowie die Inhalte der o.g. Änderung des Bebauungsplans Nr. 579 sollen der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB vorgestellt werden. Die Informationsveranstaltung ist für das 2. Halbjahr 2025 vorgesehen.

In Vertretung

gez.
Robin Denstorff
Stadtbaurat

Anlagen:

Anlage A

Anlage 1: Städtebauliches Konzept zur Neuordnung des Simonsplatzes

Anlage 2: Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 579

Anlage 3: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 579 inkl. Änderungsbereich