

Begründung

zur 69. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Münster im Stadtbezirk Münster-West im Stadtteil Gievenbeck

Anlage 3 zur Vorlage Nr. V/0917/2017

im Bereich des Oxford-Quartiers (Roxeler Straße / Dieckmannstraße / Gievenbecker Reihe / Nidenstiege), Teilbereich 1: Nördlich der Roxeler Straße

Inhalt	Seite
1. Planungsanlass und Planungsziele	2
2. Planungsrechtliche Situation	4
2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung	4
3. Änderungsbereich	4
4. Änderungsinhalte	4
4.1 Wohnbauflächen	4
4.2 Gemischte Bauflächen	4
4.3 Flächen für den Gemeinbedarf	5
4.3.1 Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung <i>Feuerwehr</i>	5
4.3.2 Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung <i>Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen</i>	5
4.3.3 Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung <i>Jugendheim</i>	5
4.3.4 Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung <i>Kindergarten</i>	5
4.3.5 Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung <i>Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen</i>	5
4.3.6 Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung <i>Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen</i>	5
4.3.7 Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung <i>Schule</i>	5
4.4 Flächen für Ver- und Entsorgung	5
4.4.1 Zweckbestimmung <i>Mülldeponie / Abfall</i>	5
4.4.2 Zweckbestimmung <i>Regenrückhaltebecken</i>	6
5. Grünflächen	6
5.1 Grünflächen mit der Zweckbestimmung <i>Parkanlage</i>	6
5.2 Grünflächen mit der Zweckbestimmung <i>Spielbereich A</i>	6
5.3 Grünflächen mit der Zweckbestimmung <i>Sportplatz</i>	6
6. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Vermerke	6
6.1 Altlastflächen / Altlastverdachtsflächen	6
7. Umweltbericht	7
7.1 Rahmen der Umweltprüfung	7
7.2 Kurzdarstellung und wichtigste Ziele der Flächennutzungsplanänderung	7
7.3 Fachgesetzliche Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes	7
7.4 Umweltbeschreibung / Umweltbewertung und Wirkungsprognose	8
7.5 Nichtdurchführung der Planung (Prognose-Null-Variante)	11
7.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	12
7.7 Überwachung (Monitoring)	12
7.8 Zusammenfassung	12

1. Planungsanlass und Planungsziele

Die militärische Nutzung der Oxford-Kaserne in Gievenbeck wurde mit dem Abzug der britischen Streitkräfte Ende 2013 aufgegeben. In Anbetracht des in Münster bereits seit vielen Jahren 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 auf dem ca. 26 ha großen Areal ein urbanes, vielfältig durchmischtes Stadtquartier entstehen. Unter weitgehendem Erhalt der denkmalgeschützten Gesamtanlage soll sich das zukünftige Quartier in den Stadtteil integrieren und einen wichtigen Beitrag zur Steigerung des Wohnraumangebotes in Münster leisten.

Das ehemalige Kasernengelände steht im Eigentum des Bundes und wird durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) verwaltet. Die Stadt Münster und die BImA haben 2012 eine Rahmenvereinbarung geschlossen, in der als Zielrichtung eine kooperative Entwicklung aller Konversionsliegenschaften ausgegeben 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/01111/2012/1) ein städtebauliches Entwicklungskonzept für die Konversion der Oxford-Kaserne in Gievenbeck aufzustellen.

Im Rahmen eines dialogorientierten Planungsprozesses mit der Bürgerschaft wurden in einem ersten Schritt Leitbildvorstellungen für die zivile Nachnutzung des Kasernengeländes erarbeitet. Zur Weiterentwicklung des Leitbildes zu einem städtebaulich-freiraumplanerischen Gesamtkonzept schloss sich ein städtebauliches Gutachterverfahren mit Beiträgen von sechs ausgewählten Planungsteams an. Die Fachjury kürte den Entwurf der ArGe Oxford, bestehend aus den Berliner Büros „Kéré Architecture“, „Schultz-Granberg Städtebau + Architektur“ und „bbz Landschaftsarchitekten“ sowie Prof. Uhl, Siedlungswasserwirtschaft, einstimmig zum Sieger und empfahl den Beitrag als Grundlage für die künftige städtebauliche Entwicklung des Kasernenareals. Der Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wohnen (ASSVV) nahm den – entsprechend den Juryempfehlungen – überarbeiteten Wettbewerbsentwurf am 23.10.2014 zustimmend zur Kenntnis. Zusammengefasst sieht die Planung für das ca. 26 ha große, als Gesamtanlage denkmalgeschützte Areal, ein Stadtquartier mit ca. 1.200 Wohneinheiten vor. Neben der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 579: Gievenbeck – Oxford-Quartier (Roxeler Straße / Dieckmannstraße / Gievenbecker Reihe / Niederstiege) ist auch die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Die bisherigen Darstellungen im Flächennutzungsplan umfassen für das Plangebiet Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung *Militärische Einrichtungen*, Gewerbegebiete sowie Grünflächen mit verschiedenen Zweckbestimmungen. Ziel der FNP-Änderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele zur Errichtung eines neuen Stadtquartiers und seine Integration in den Stadtteil.

Die Einleitung der beiden vorgenannten planungsrechtlichen Verfahren erfolgte durch den Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans sowie den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 579 durch den Rat der Stadt Münster in seiner Sitzung am 16.03.2016. Beide Beschlüsse wurden im Amtsblatt Nr. 7 der Stadt Münster am 24.03.2016 öffentlich bekanntgemacht. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde in Form einer Informationsveranstaltung am 07.04.2016 im Freiherr-vom-Stein-Gymnasium in Gievenbeck durchgeführt.

Derzeit wird das Kasernengelände in Teilen vom Land NRW (Bezirksregierung Münster) unter Beteiligung der Stadt Münster als Erstaufnahmeeinrichtung zur Unterbringung von Flüchtlingen genutzt. Diese Nutzung soll zum 31.12.2017 beendet werden.

Die Stadt Münster beabsichtigt das Kasernengelände zu erwerben und durch eine städtische Projektgesellschaft (KonvOY GmbH) zu entwickeln.

Ehemaliges Offizierskasino (Roxeler Straße Nr. 349)

Mit der Beendigung der militärischen Nutzung der Oxford-Kaserne endete auch die militärische Nutzung des ehemaligen Offizierskasinos südlich der Roxeler Straße. Da auch dieses Grundstück im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung *Militärische Einrichtung* dargestellt ist, sollte der FNP auch hier geändert werden. Hierzu sollte dieser Bereich – entsprechend der umgebenden Darstellung im FNP – zu einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung *Parkanlage* umgewidmet werden.

Mit Schreiben vom 10.10.2017 wurde die 69. Änderung des FNP von der Bezirksregierung Münster genehmigt, allerdings wurde dabei der Bereich des ehem. Offizierskasinos von der Genehmigung ausgenommen. Mit Verweis auf das Urteil des OVG NRW vom 04.07.2012 (Az.: 10 D 29/11.NE) wird hierzu als Begründung ausgeführt, dass die in dem ehem. Offizierskasino geplante Nutzung als Seminar- und Gästehaus mit der Darstellung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung *Parkanlage* nicht vereinbar ist.

Die vorliegende Begründung wurde entsprechend der Genehmigung vom 10.10.2017 auf den Planbereich der genehmigten 69. Änderung des FNP angepasst (Teilbereich 1), d. h. die bisher enthaltenen Aussagen zu dem nicht genehmigten Teilbereich 2 des ehemaligen Offizierskasinos südlich der Roxeler Straße wurden entsprechend aus der Begründung herausgenommen. Für diesen 2. Teilbereich ist eine erneute Offenlegung geplant.

Hinweis zu § 1 a BauGB (Bodenschutzklausel)

Münster ist eine wachsende Stadt mit aktuell ca. 308.000 Einwohnern. Für das Jahr 2020 prognostizieren sowohl das Land NRW als auch die Stadt Münster selbst ein weiteres Einwohnerwachstum auf mindestens ca. 312.000 Einwohner. Dies führt – zusammen mit den sinkenden Haushaltsgrößen – zum Bedarf von ca. 2.000 Neubauwohnungen im Jahr und einem derzeit angespannten Wohnungsmarkt mit steigenden Mieten und Bodenpreisen¹.

Um die Inanspruchnahme bisher nicht baulich genutzter Freiflächen im Sinne des Bodenschutzgebotes des BauGB zu minimieren, hat der Rat der Stadt bereits festgelegt, dass mindestens die Hälfte der Neubauwohnungen im Innenbereich und damit auf Brachflächen, im Gebäudeleerstand und in Baulücken geschaffen werden sollen. Dieser Wert wurde in der Vergangenheit regelmäßig deutlich überschritten, indem konsequent insbesondere gewerbliche Brachflächen, militärische Konversionsflächen, aber auch bauliche Nachverdichtungsmöglichkeiten genutzt wurden. Trotz dieser intensiven und erfolgreichen Bemühungen reicht eine reine Innenentwicklung in Münster vor dem Hintergrund der zu berücksichtigenden Flächenbedarfe nicht aus, um den prognostizierten Einwohnern ausreichend Wohnraum zur Verfügung stellen zu können.

Im Baulandprogramm 2017-2025 (vgl. Vorlage Nr. V/0215/2017) hat die Stadt Münster vor dem Hintergrund der Bedarfssituation und der verbindlichen Bauleitplanung vorgehenden Wohnbauflächenkonzeptionen in zeitlichen Priorisierungen festgelegt, welche weiteren Außenbereichsflächen – aber auch welche (innenliegenden) Brach- und Konversionsflächen – für weitere Wohnbauzwecke zukünftig entwickelt werden sollen. Zur Kategorie der Brach- und Konversionsflächen gehört auch die aktuell in Rede stehende Planung „69. Änderung des FNP: Umnutzung der ehemaligen Oxford-Kaserne“.

In der Abwägung zwischen den Belangen des Außenbereichsschutzes und den Belangen einer bedarfsgerechten Wohnraumversorgung für die Bevölkerung ist es vor dem Hintergrund der dargelegten Bedarfssituation nicht möglich, die Baulandentwicklung ausschließlich auf Innenbereichsflächen zu fokussieren. Bei der notwendigen Entwicklung von Außenbereichsflächen werden bereits möglichst nur Flächen in Anspruch genommen, die eine vergleichsweise geringere ökologische Wertigkeit besitzen. Die vorliegende Planung „69. Änderung des FNP:

¹ vgl. Kompendium zum Handlungskonzept Wohnen, Münster 2014 sowie das Baulandprogramm 2017-2025 (vgl. Vorlage V/0215/2017)

Umnutzung der ehemaligen Oxford-Kaserne“ entspricht daher in besonderer Weise den Anforderungen des § 1 a BauGB, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der geltende Regionalplan Münsterland wurde am 16.12.2013 vom Regionalrat Münster aufgestellt und am 27.06.2014 von der Landesplanungsbehörde Nordrhein-Westfalen bekannt gemacht. Seit dem 16.02.2016 wird der Regionalplan durch den Sachlichen Teilplan Energie ergänzt.

Im fortgeschriebenen Regionalplan Münsterland wird der Änderungsbereich nördlich der Roxeler Straße überwiegend als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Teilflächen des Grünzugs „Grüner Finger“ im Norden sowie des Grünzugs entlang des Gievenbachs im Osten wie auch der Bereich südlich der Roxeler Straße werden als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt.

Auf Anfrage der Stadt Münster vom 12.04.2016 bei der Bezirksregierung Münster mit der Bitte um Stellungnahme, ob die beabsichtigten Darstellungen der 69. Änderung des Flächennutzungsplans mit den Zielen der Raumordnung vereinbar sind, hat die Bezirksregierung Münster mit Schreiben vom 20.05.2016 mitgeteilt, dass die Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar ist.

3. Änderungsbereich

Der Änderungsbereich befindet sich am südlichen Ortsrand des Stadtteils Münster-Gievenbeck und erstreckt sich auf die ca. 26 ha große und Ende 2013 freigezogene Oxford-Kaserne und angrenzende Bereiche; inklusive der ergänzend in den Änderungsbereich aufgenommen Teile weist das Plangebiet eine Fläche von rd. 40,5 ha auf. Der Änderungsbereich liegt nördlich der Roxeler Straße und westlich der Straße Gievenbecker Reihe.

Zur Bewältigung möglicher planerischer Konflikte, die sich aus der räumlichen Nähe zwischen den gewerblichen Nutzungen und der heranrückenden Wohnnutzung ergeben könnten, wird der Bereich westlich der Kasernenfläche bis zur Dieckmannstraße in den Änderungsbereich des Flächennutzungsplans bzw. in den Geltungsbereich des Bebauungsplans miteinbezogen. Auf der Ostseite wird der Änderungsbereich teilweise in den Grünzug des Gievenbachtals erweitert, um hier Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung vorsehen zu können. Im Nordwesten grenzt das Gelände des Freiherr-vom-Stein-Gymnasiums an. Im Norden ragt der Änderungsbereich in die städtische Grünanlage „Grüner Finger“ hinein. Ein östlich des Änderungsbereichs angrenzender und ca. 15 Meter breiter Grünstreifen trennt das Kasernenareal von der Straße Gievenbecker Reihe.

4. Änderungsinhalte

4.1 Wohnbauflächen

In Rahmen der 69. Änderung des FNP wird die bisher dargestellte Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung *Militärische Einrichtung* zu großen Teilen in Wohnbauflächen umgewidmet.

4.2 Gemischte Bauflächen

Im Änderungsbereich werden die bislang als Gewerbegebiete dargestellten Flächen des Gewerbegebiets „Bernings Kotten“, das zwischen der westlichen Kasernenmauer und der Dieckmannstraße liegt, zu gemischten Bauflächen umgewidmet. Ergänzend wird eine gemischte Baufläche mittig im Westen des ehemaligen Kasernengeländes dargestellt.

4.3 Flächen für den Gemeinbedarf

4.3.1 Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung *Feuerwehr*

Der im Westen des Änderungsbereichs innerhalb des Gewerbegebiets „Bernings Kotten“ angesiedelte und entsprechend durch Planzeichen gekennzeichnete Standort des Feuerwehrgerätehauses des Löschzugs der freiwilligen Feuerwehr Gievenbeck wird beibehalten. Der alte Feuerwehrstandort östlich der ehemaligen Kaserne an der Straße Gievenbecker Reihe dagegen wird aus dem Flächennutzungsplan entfernt.

4.3.2 Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung *Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen*

Im Übergang zur nördlichen Grünfläche ist eine weitere Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung *Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen* dargestellt. Diese Gemeinbedarfsfläche ist für Einrichtungen der evangelischen Lukasgemeinde vorgesehen.

4.3.3 Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung *Jugendheim*

In der Grünfläche im nördlichen Teil des Areals ist eine Einrichtung der Kinder- und Jugendhilfe vorgesehen. Entsprechend wird der Standort im Flächennutzungsplan als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung *Jugendheim* dargestellt.

4.3.4 Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung *Kindergarten*

Aufgrund der durch die beabsichtigte Quartiersentwicklung ausgelösten Mehrbedarfe sollen innerhalb der Wohnbauflächen bzw. gemischten Bauflächen drei Kindertagesstätten errichtet werden. Die Planzeichnung zur 69. Änderung des FNP kennzeichnet diese Standorte mit dem entsprechenden Planzeichen Zweckbestimmung *Kindergarten*.

4.3.5 Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung *Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen*

Innerhalb der zentralen Fläche für Gemeinbedarf können auch soziale Einrichtungen geschaffen werden. Die zentrale Fläche für den Gemeinbedarf wird daher mit dem Planzeichen *Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen* gekennzeichnet.

4.3.6 Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung *Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen*

Innerhalb der zentralen Fläche für den Gemeinbedarf sind auch kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen vorgesehen und diese ist deshalb mit dem entsprechenden Planzeichen gekennzeichnet.

4.3.7 Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung *Schule*

In der zentralen Gemeinbedarfsfläche ist eine Grundschule geplant und mit dem entsprechenden Planzeichen gekennzeichnet.

4.4 Flächen für Ver- und Entsorgung

4.4.1 Zweckbestimmung *Mülldeponie / Abfall*

Der von den Abfallwirtschaftsbetrieben Münster (AWM) im Gewerbegebiet „Bernings Kotten“ betriebene Recyclinghof ist im wirksamen Flächennutzungsplan mit dem entsprechenden Planzeichen mit der Zweckbestimmung *Mülldeponie / Abfall* gekennzeichnet und wird beibehalten.

4.4.2 Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken

Der auf der Ostseite in den Grünzug des Gievenbachtals erweiterte Änderungsbereich wurde und wird weiterhin als Grünfläche der Zweckbestimmung *Parkanlage* dargestellt. Ein hier bisher vorgesehener und entsprechend gekennzeichnete Standort für einen Spielbereich A (Spielplatz) nördlich der Roxeler Straße ist gemäß der Grünordnung Münster in dem 2012 aktualisierten „Leitplan Spielflächen“ nicht mehr vorgesehen und wird entsprechend aus der Planzeichnung herausgenommen. Um hier Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung vorsehen zu können, wird in der Grünfläche zusätzlich das Planzeichen Zweckbestimmung *Regenrückhaltebecken* dargestellt.

5. Grünflächen

5.1 Grünflächen mit der Zweckbestimmung *Parkanlage*

Alle im Änderungsbereich weiterhin dargestellten Grünflächen behalten auch weiterhin die Zweckbestimmung *Parkanlage*.

5.2 Grünflächen mit der Zweckbestimmung *Spielbereich A*

Die Darstellung eines Standorts mit der Zweckbestimmung für einen Spielbereich A (Spielplatz) in der Grünfläche westlich des Gievenbachs wurde aufgrund einer geänderten Zielsetzung zugunsten der Darstellung eines Standorts für ein Regenrückhaltebecken aufgehoben. In der nördlich im Änderungsbereich liegenden Grünfläche wird weiterhin eine Spielplatzanlage vorgesehen und durch das entsprechende Planzeichen dargestellt.

5.3 Grünflächen mit der Zweckbestimmung *Sportplatz*

In der nördlichen Grünfläche bestehen bereits einige sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen bzw. sind solche auch zukünftig vorgesehen. Diese sind aber insgesamt als untergeordnete Einrichtungen innerhalb der Parkanlage „Grüner Finger Gievenbeck“ anzusehen und können daher mit dem entsprechenden Planzeichen Zweckbestimmung *Sportplatz* dargestellt werden.

6. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Vermerke

6.1 Altlastflächen / Altlastverdachtsflächen

Aufgrund der jahrzehntelangen militärischen Nutzung ist der Boden der ehemaligen Kaserne z. T. erheblich kontaminiert.

Inzwischen hat die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) im Rahmen einer Orientierenden Untersuchung (Phase II a) kontaminationsverdächtige Flächen (KVF) auf dem ehemaligen Kasernengrundstück auf mögliche Gefährdungspotenziale untersuchen lassen. Bei den Untersuchungen hat sich bei einer Vielzahl der kontaminationsverdächtigen Flächen dieser Verdacht nicht bestätigt. Vor diesem Hintergrund hat die BImA im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB zum Vorentwurf der 69. Änderung des FNP angeregt, die Flächen, bei denen sich ein Kontaminationsverdacht bei der Orientierenden Untersuchung (Phase II a) nicht bestätigt hat, im Flächennutzungsplan auch nicht als Altlastenverdachtsflächen zu kennzeichnen.

Gemäß einer Abstimmung mit der Umweltbehörde aus dem Jahr 2009 sollen sanierte, ehemalige Altlasten-/ Verdachtsflächen aus folgenden Gründen nicht mehr im FNP gekennzeichnet werden:

- Im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen werden die Sanierungsziele so definiert, dass nach Abschluss der Maßnahmen keine erheblichen umweltgefährdenden Stoffe mehr im Boden vorhanden sind.

- Auch sanierte Altlasten verbleiben nachrichtlich im Altlasten-/Verdachtsflächen-(ALV)-Kataster und werden weiterhin in der Altlastenkarte geführt. Dadurch bleibt die Warnfunktion für zukünftig geplante Baumaßnahmen bzw. Nutzungsänderungen erhalten. Eine zusätzliche Warnfunktion im FNP ist entbehrlich.

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

Weitere Teilbereiche sind aufgrund der bestehenden Bebauung und Versiegelung noch nicht betrachtet worden, auf diesen Flächen erfolgten Untersuchungen im Rahmen des Abbruchs.

Da Sanierungen und weitere Untersuchungen unterhalb der versiegelten Flächen noch nicht erfolgt sind, ist die ehemalige Kasernenanlage weiterhin vollständig als Altlast-/Verdachtsfläche im Sinne des § 5 (3) Nr. 3 BauGB zu kennzeichnen.

Die Altlastensanierung soll durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert werden.

7. Umweltbericht

7.1 Rahmen der Umweltprüfung

Der vorliegende Umweltbericht ist auf Basis einer Umweltprüfung gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2 a des Baugesetzbuches (BauGB) erstellt worden. Umfang und Detaillierungsgrad für die Ermittlung der Umweltbelange entsprechen der Ebene des Flächennutzungsplans.

7.2 Kurzdarstellung und wichtigste Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Die 69. Änderung verfolgt im Kern das Ziel, das ca. 26 ha große Gelände der ehemaligen Oxford-Kaserne einer Wohnbaunutzung (ca. 1.200 Wohneinheiten) sowie begleitender Infrastruktureinrichtungen zuzuführen. Die bisherige Darstellung als Fläche für den Gemeinbedarf (*Militärische Einrichtung*) wird abgelöst durch Darstellungen als Wohnbauflächen, Gemischte Bauflächen und verschiedene Flächen für den Gemeinbedarf. Der nördliche Teil des Kasernengeländes im Übergang zum „Grünen Finger“ wird als Grünfläche dargestellt. Das Gesamtgelände der Kaserne wird zudem aufgrund der militärischen Vornutzung als Altlasten-/Verdachtsfläche gekennzeichnet.

Der Änderungsbereich umfasst zusätzlich die gewerblichen Flächen an der Straße Bernings Kotten, die zukünftig in Gänze als Gemischte Bauflächen dargestellt werden. Zur Realisierung der notwendigen Regenrückhaltung erfolgt ergänzend eine Darstellung eines Regenrückhaltebeckens im Gievenbachtal.

7.3 Fachgesetzliche Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes

Der Änderungsbereich ist im fortgeschriebenen Regionalplan Münsterland überwiegend als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Teilflächen des Grünzugs „Grüner Finger“ im Norden sowie des Grünzugs entlang des Gievenbachs im Osten wie auch der Bereich südlich der Roxeler Straße werden als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt.

Der Landschaftsplan 3 (Roxeler Riedel, LP 3) umfasst Teilflächen des Änderungsgebietes im Norden („Grüner Finger“) und im Osten (Gievenbachtal). Im Süden, südlich der Roxeler Straße, umschließt der Geltungsbereich des LP 3 den Änderungsbereich (Grundstück des ehemaligen Offizierskasinos). Die Flächen haben das Entwicklungsziel „Erhaltung und Entwicklung einer mit naturnahen Lebensräumen ausgestatteten Landschaft sowie Sicherung der Freiraumfunktion.“ Die dargestellten Entwicklungsziele für die Landschaft sind bei allen behördlichen Maßnahmen nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften zu berücksichtigen (vgl. § 22 LNatSchG NRW).

Maßgebliche fachgesetzliche Anforderungen ergeben sich insbesondere aus dem Bundesimmissionsschutzgesetz (Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG), dem Bundesbodenschutzgesetz (Altlasten-/ Verdachtsflächen), dem Baugesetzbuch in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Hinblick auf Eingriffe in Natur und Landschaft sowie dem Artenschutz (BNatSchG).

7.4 Umweltbeschreibung / Umweltbewertung und Wirkungsprognose

Die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen sind im Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Sofern die Umweltprüfung im Hinblick auf die zu betrachtenden Schutzgüter keine oder nur eine geringe Erheblichkeit der Planung ergeben hat, wird auf eine vertiefte Beschreibung bzw. Wirkungsprognose verzichtet (vgl. Tabelle 1). Belange mit erheblicher Bedeutung werden im Folgenden detaillierter erläutert.

Tabelle 1: Zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen gemäß Umweltprüfung

Umweltbelang	Beschreibung der heutigen Umweltsituation	Prognose der Umweltauswirkungen	Bewertung *
Mensch / menschliche Gesundheit	<ul style="list-style-type: none"> - Aktuell in Teilen als Flüchtlingsunterkunft genutzte Teilbereiche der Kaserne - z. T. brach liegende Kasernenareale - Lockere Wohnbebauung entlang der Gievenbecker Reihe (östlich angrenzend) - Schulstandort westlich angrenzend - Gewerbeflächen westlich angrenzend - Sport- und Freizeiteinrichtungen im Bereich des Grünen Fingers im Norden 	<ul style="list-style-type: none"> - Erhöhung der Quell- und Zielverkehre mit Auswirkungen auf das angrenzende Straßennetz - Verkehrslärmimmissionen, u.a. von der Roxeler Straße - Gewerbelärm von benachbarten Betrieben - ggf. Sportlärm 	●/●●
Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> - Ehemals intensiv gepflegte Freiflächen im Bereich der Kasernenanlagen - Rund 400 erfasste Bäume - z. T. Brachflächen mit ruderalem bzw. heckenartigem Gehölzaufwuchs - Ackerflächen und Wiesen-/ Gehölzbrachen im Gievenbachtal - Gesetzlich geschütztes Biotop nach § 42 LNatSchG NRW (GB-4011-148) - Kein Hinweis auf Vorkommen verfahrenskritischer Tier- und Pflanzenarten 	<ul style="list-style-type: none"> - Verlust der Biotopfunktion (Brachen) - Vertiefte Artenschutzprüfung erfolgt im weiteren Verfahren - Keine erwarteten Beeinträchtigungen auf geschütztes Biotop durch Lage innerhalb einer öffentlichen Grünfläche - Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder europäische Vogelschutzgebiete werden nicht berührt 	●/●●
Boden	<ul style="list-style-type: none"> - Schutzwürdige Böden (Plaggenesch) im südöstlichen Teil des 	<ul style="list-style-type: none"> - Bereits erfolgte anthropogene Überformung mindert Eingriff in schutzwürdigen Boden 	●

69. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Münster
im Bereich des Oxford-Quartiers,
Teilbereich 1: Nördlich der Roxeler Straße

Umweltbelang	Beschreibung der heutigen Umweltsituation	Prognose der Umweltauswirkungen	Bewertung *
	Kasernengeländes sowie in Teilen des Gievenbachtals; anthropogene Überformung ist zu erwarten	<ul style="list-style-type: none"> - Der Neuversiegelung von Teilflächen steht die geringere Dichte der Wohnbauflächen im Vergleich zur militärischen Vornutzung (Entsiegelung) gegenüber - Freiraumschonung durch Maßnahme der Innenentwicklung 	
	<ul style="list-style-type: none"> - Altlasten-/ Verdachtsflächen im gesamten Bereich der ehemaligen Kaserne 	<ul style="list-style-type: none"> - Für die Altlasten-/ Verdachtsflächen erfolgt im weiteren Verfahren eine Gefährdungsabschätzung 	●●
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> - Gievenbach einschließlich Überschwemmungsgebiet - Naturnaher Teich zwischen Kaserne und Schulgelände 	<ul style="list-style-type: none"> - Verbesserung des Abflussverhaltens vom Kasernengelände 	—
Klima / Luft	<ul style="list-style-type: none"> - Klimatop der stark verdichteten Siedlungsbereiche gem. Klimaanalyse Münster - Kaltluftleitbahn Kinderbachtal - geringe Luftbelastung 	<ul style="list-style-type: none"> - Minimierung der Versiegelung angestrebt - keine nennenswerten Änderungen / Auswirkungen auf Kaltluftleitbahn 	—
Klimaschutz / Klimawandel	<ul style="list-style-type: none"> - Energetisch veraltete Gebäudesubstanz 	<ul style="list-style-type: none"> - Energetische Optimierung - Vorsorge vor Klimawandel, u. a. durch Regenwassermanagement 	—
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> - In sich abgeschlossenes Kasernenareal, z. T. mit prägender Außenmauer zum Landschaftsraum - Teilweise Bestandteil des Landschaftsplans 3 „Roxeler Riedel“ 	<ul style="list-style-type: none"> - Geringfügige Veränderungen in der äußeren Gestalt zum Landschaftsraum sind zu erwarten - Keine auf den Landschaftsplan rückwirkenden Auswirkungen durch Verbleib der öffentlichen Grünflächen 	●
Sach- und Kulturgüter	<ul style="list-style-type: none"> - Denkmal Oxfordkaserne 	<ul style="list-style-type: none"> - Überplanung des Kasernengeländes führt voraussichtlich zu Eingriffen in die Denkmalsubstanz. Ein sorgsamer Umgang mit dem Denkmal ist z. B. durch die geplante Erhaltung der zentralen Gebäudesubstanz vorgesehen 	●●
Wechselwirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Hohe Versiegelung wirkt nachteilig auf Wasserhaushalt und Klima 	<ul style="list-style-type: none"> - Durch Siedlungsumbau werden Minimierung der Versiegelung, Versickerung von Niederschlagwasser und Verbesserung des Kleinklimas ermöglicht 	—

* Bewertung:

●●● sehr erheblich / ●● erheblich / ● wenig erheblich / – nicht erheblich (ggf. positiv)

Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit

Das geplante Wohngebiet ist Lärmimmissionen durch den Verkehrslärm der Roxeler Straße, aber auch von der internen Erschließungsstraße ausgesetzt. Ebenso sind mögliche gewerbliche Lärmimmissionen im Umfeld des Kasernengeländes in den Blick zu nehmen. Auf der Basis der bestehenden und prognostizierten Verkehrsbelastungen sowie durch den geplanten Abstand der Wohnbebauung ergeben sich keine Hinweise, dass es zu erheblichen Lärmkonflikten kommen könnte, die nicht im Zuge des weiteren Bauleitplanverfahrens vermieden bzw. minimiert werden könnten. Zur Minimierung möglicher Konflikte zwischen der vorhandenen Gewerbenutzung und der heranrückenden Wohnbaunutzung wird eine Änderung der Darstellung von einem Gewerbegebiet zu einer Gemischten Baufläche vorgesehen. Die konkreten Anforderungen an den Lärmschutz werden im Zuge eines Schalltechnischen Gutachtens zum Bebauungsplan ermittelt.

Schutzgüter Tiere / Pflanzen, Biologische Vielfalt

Das Gebiet der Oxfordkaserne ist gekennzeichnet durch größere Freiflächen im Umfeld der ehemaligen Kasernennutzung. Hier überwiegt eine Rasen- bzw. Wiesennutzung mit zahlreichen Einzelbäumen. In den Randbereichen der ehemaligen Sportanlagen befinden sich Heckenstrukturen. Im Gievenbachtal erstreckt sich die Planänderung überwiegend auf Ackerflächen.

Durch die Überplanung sind z. T. erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Dem gegenüber stehen auch Entsiegelungsmaßnahmen im Bereich größerer versiegelter Flächen.

Für das bereits baulich genutzte Kasernengelände ist eine planungsrechtliche Einstufung nach § 34 BauGB (Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) gegeben. Ein Ausgleich für mögliche Eingriffe ist insofern nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind bzw. zulässig waren (§ 1 a BauGB). In Bereichen mit vorhandenen Bebauungsplänen erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine konkrete Bilanzierung etwaiger Eingriffe. Dabei wird die neue Planung dem bislang geltenden Planungsstand gegenübergestellt. Von einem erheblichen Ausgleichsbedarf ist zurzeit absehbar nicht auszugehen.

Artenschutz

Hinsichtlich der erforderlichen Prüfung des Artenschutzes liegen aus den laufenden Untersuchungen zur Artenschutzprüfung für den Bebauungsplan sowie aus den Daten der Umweltverwaltung keine Erkenntnisse über das Vorkommen von Arten vor, die der Änderung des Flächennutzungsplans grundsätzlich entgegenstehen könnten. Vereinzelt wurden planungsrelevante Arten nachgewiesen. Verfahrenskritische Arten sind nicht zu erwarten.

Im weiteren Planverfahren erfolgt eine vertiefte Artenschutzprüfung, durch die ggf. erforderliche Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen für planungsrelevante Arten identifiziert werden können.

Schutzgut Boden

Im Änderungsbereich des Flächennutzungsplans befinden sich die Altlasten-/ Verdachtsflächen Nr. 544 A, 544 B und 518 F.

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) hat im Rahmen einer Orientierenden Untersuchung kontaminationsverdächtige Flächen (KVF) auf dem ehemaligen Kasernengrundstück auf mögliche Gefährdungspotenziale untersuchen lassen (vgl. Kapitel 6.1). Die Orientierenden Untersuchungen ergaben für verschiedene Schadstoffe Belastungen oberhalb von

Prüfwerten. Bei den Untersuchungen hat sich bei einer Vielzahl der kontaminationsverdächtigen Flächen dieser Verdacht nicht bestätigt.

Die auf dem ehemaligen Kasernengelände erfolgten Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung zeigten in Teilbereichen punktuelle Belastungen des Bodens, hier sind im Rahmen der Umnutzung/Bebauung Sanierungen erforderlich. In weiteren Bereichen zeigten sich keine oder geringe Belastungen. Zum jetzigen Zeitpunkt sind, unabhängig von der zukünftigen Nutzung, keine Gefährdungen des Schutzgutes Boden-Mensch erkennbar und somit auch keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Weitere Teilbereiche sind aufgrund der bestehenden Bebauung und Versiegelung noch nicht betrachtet worden, auf diesen Flächen erfolgen Untersuchungen im Rahmen des Abbruchs.

Da Sanierungen und weitere Untersuchungen unterhalb der versiegelten Flächen noch nicht erfolgt sind, ist die ehemalige Kasernenanlage im FNP weiterhin vollständig als Altlast-/Verdachtsfläche im Sinne des § 5 (3) Nr. 3 BauGB zu kennzeichnen.

Mit Blick auf die zukünftige Nutzung des Geländes erfolgt im Rahmen der Bebauungsplanung eine vertiefte Betrachtung der Altlastensituation.

Durch die Konversion des Kasernengeländes erfolgt im Sinne des Bodenschutzes eine wirksame Maßnahme der Innenentwicklung, die einerseits neue Flächeninanspruchnahmen im Außenbereich begrenzt und andererseits der Entsiegelung hochversiegelter Bereiche dient. Im Sinne der Bodenschutzklausel des § 1 a BauGB ist daher die Planung sehr effizient.

Das Gelände der Oxfordkaserne weist gemäß den Kartierungen des Geologischen Dienstes NRW im südöstlichen Bereich schutzwürdige Böden (Plaggenesche) auf. Der kulturhistorisch bedeutsame Plaggenesch dürfte durch die langjährige intensive Kasernennutzung jedoch soweit überformt sein, z. B. durch Geländeauftrag und -abtrag, dass der schutzwürdige Charakter hier nicht mehr erhalten ist. Im Gievenbachtal sind hingegen noch entsprechende Vorkommen möglich. Von einer maßgeblichen Beeinträchtigung ist insgesamt nicht auszugehen.

Schutzgut Landschaft

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans umfasst in Teilbereichen im Norden („Grüner Finger“) und im Osten (Gievenbachtal) Flächen, die im Geltungsbereich des Landschaftsplans 3 (Roxeler Riedel) liegen. Die Flächen haben folgendes Entwicklungsziel: „Erhaltung und Entwicklung einer mit naturnahen Lebensräumen ausgestatteten Landschaft sowie Sicherung der Freiraumfunktion.“ Die Flächen werden auch nach der Änderung des Flächennutzungsplans als Grünflächen dargestellt. In geringem Maße verändern sich dabei die Zweckbestimmungen. Darüber hinaus soll im Bereich des Gievenbachtals ein Regenrückhaltebecken realisiert werden. Die Planung steht nicht im Widerspruch zu den Zielen der Landschaftsplanung. Eine Änderung ist daher nicht erforderlich.

Schutzgüter Sach- und Kulturgüter

Das Gelände der ehemaligen Oxfordkaserne ist mit ihren innerhalb der Einfriedung befindlichen Gebäuden, Anlagen und der Einfriedung selbst in die Denkmalliste der Stadt Münster eingetragen worden. Beseitigungen, Veränderungen und Nutzungsänderungen bedürfen der Zustimmung der zuständigen Denkmalbehörde. Im Rahmen der bisherigen Planungen bzw. im Wettbewerbsverfahren wurde die Sicherung weiter Bestandteile der historischen Substanz vorgesehen. Die konkreten Auswirkungen auf das Denkmal sind im Zuge des weiteren Planverfahrens bzw. der Planumsetzung zu beurteilen.

7.5 Nichtdurchführung der Planung (Prognose-Null-Variante)

Die gegenwärtige Darstellung im Flächennutzungsplan entspricht nach Aufgabe der militärischen Nutzung nicht mehr der aktuellen Nutzung. Ohne eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans ist die gewünschte Wohnbauentwicklung in Art und Umfang an

diesem Standort nicht realisierbar. Bis auf weiteres ist zumindest auf Teilflächen von einer Nutzung für Flüchtlingsunterkünfte auszugehen.

7.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten, die im Rahmen dieser Umweltprüfung in Betracht gezogen werden müssten, drängen sich nicht auf.

7.7 Überwachung (Monitoring)

Auf der Ebene des Flächennutzungsplans sind keine speziellen Monitoring-Maßnahmen vorgesehen bzw. erforderlich. Im weiteren Planverfahren sind ggf. Maßnahmen zum Monitoring zu ergreifen. Im Rahmen ihrer Mitwirkungspflicht unterrichten die zuständigen Behörden die Stadt Münster, sofern sie im Zusammenhang mit der Durchführung des Bauleitplans Erkenntnisse über erheblich nachteilige Umweltauswirkungen erlangt haben (§ 4 Abs. 3 BauGB).

Die Stadt Münster erfasst im Rahmen der von ihr erhobenen Umweltdaten Münster kontinuierlich die Entwicklung wesentlicher Schutzgüter im Stadtgebiet von Münster. Mittels geeigneter Indikatoren kann die Entwicklung mit Blick auf die vom Rat beschlossenen Umweltstandards nachvollzogen werden. Die Umweltdaten Münster dienen damit in Münster einem gesamtstädtischen Monitoring der Umweltentwicklungen.

7.8 Zusammenfassung

Durch die 69. Änderung des fortgeschriebenen Flächennutzungsplans im Stadtteil Gievenbeck werden die planerischen Voraussetzungen zur Umnutzung des ca. 26 ha großen Areals der ehemaligen Oxfordkaserne für eine Wohnnutzung geschaffen. In diesem Zuge wird auch die begleitende Infrastruktur planerisch vorbereitet.

Die Planung schont durch die Wiedernutzung der militärisch vorgenutzten Flächen in erheblichem Maße Freiflächen bzw. die natürlichen Ressourcen. Zu berücksichtigende Umweltfolgen ergeben sich im Hinblick auf mögliche Eingriffe in Natur und Landschaft. Belange des Artenschutzes stehen der Änderung nicht entgegen. Zudem sind potenzielle Auswirkungen durch Lärmimmissionen und die vorhandenen Altlasten-/ Verdachtsflächen in den Blick zu nehmen. Als bedeutender Belang ist auch die unter Denkmalschutz stehende Kaserne zu würdigen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) werden durch entsprechende Gutachten die Rahmenbedingungen ermittelt, um erheblich nachteilige Umweltauswirkungen zu vermeiden oder auszugleichen.

Diese Begründung dient gemäß § 5 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) als Anlage zu der durch die Bezirksregierung am 10.10.2017 genehmigten und durch den Rat der Stadt Münster am _____ durch Beschluss beigetretenen 69. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Münster im Stadtbezirk Münster-West im Stadtteil Gievenbeck im Bereich des Oxford-Quartiers (Roxeler Straße / Dieckmannstraße / Gievenbecker Reihe / Niederstiege), Teilbereich 1: Nördlich der Roxeler Straße.

Münster, den _____

Markus Lewe
Oberbürgermeister