

# Begründung

## zur 69. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Münster im Stadtbezirk Münster-West im Stadtteil Sentrup,

Anlage 2 zur Vorlage Nr. V/0360/2018

## Teilbereich 2: Ehemaliges Offizierskasino südlich der Roxeler Straße

Inhalt	Seite
1. Planungsanlass und Planungsziele .....	2
2. Planungsrechtliche Situation .....	3
2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....	3
3. Änderungsbereich .....	4
4. Änderungsinhalte .....	4
4.1 Sondergebiet mit der Zweckbestimmung <i>Hochschule</i> (SO HS) .....	4
5. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Vermerke .....	4
5.1 Altlastflächen / Altlastverdachtsflächen .....	4
6. Umweltbericht .....	5
6.1 Rahmen der Umweltprüfung .....	5
6.2 Kurzdarstellung und wichtigste Ziele der Flächennutzungsplanänderung .....	5
6.3 Fachgesetzliche Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes .....	5
6.4 Umweltbeschreibung / Umweltbewertung und Wirkungsprognose .....	5
6.5 Nichtdurchführung der Planung (Prognose-Null-Variante) .....	9
6.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	9
6.7 Überwachung (Monitoring) .....	9
6.8 Zusammenfassung .....	9

## 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“ sowie 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.

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 / Niedenstiege) ist auch die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

### 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, soll der FNP auch hier geändert werden. Hierzu sollte dieser Bereich ursprünglich – entsprechend der umgebenden Darstellung im FNP – zu einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung *Parkanlage* umgewidmet werden.

Der Rat hat in seiner Sitzung am 12.07.2017 die 69. Änderung des Flächennutzungsplans im Stadtbezirk Münster-West im Stadtteil Gievenbeck im Bereich Oxford-Quartier (Roxeler Straße / Dieckmannstraße / Gievenbecker Reihe / Niedenstiege, Vorlage Nr. V/0917/2017) abschließend beschlossen.

Mit Schreiben vom 10.10.2017 wurde die 69. Änderung des FNP von der Bezirksregierung Münster genehmigt, allerdings wurde dabei der Bereich des ehemaligen 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 seitens der Bezirksregierung als Begründung ausgeführt, dass die in dem ehemaligen Offizierskasino geplante Nutzung als Seminar- und Gästehaus der Universitätsklinik Münster mit der Darstellung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung *Parkanlage* nicht vereinbar sei. Daher wird das Verfahren zur 69. Änderung des FNP für diesen Teilbereich 2 mit einer geänderten Darstellung (Sondergebiet *Hochschule*) fortgesetzt.

### **Hinweis zu § 1 a BauGB (Bodenschutzklausel)**

Münster ist eine wachsende Stadt mit aktuell rd. 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 Bodenpreisen<sup>1</sup>.

---

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

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 Planung „69. Änderung des FNP: Umnutzung der ehemaligen Oxford-Kaserne“. Im Bereich des ehemaligen Offizierskasinos südlich der Roxeler Straße soll das denkmalgeschützte Bestandsgebäude umgebaut und zukünftig als Seminar- und Gästehaus der Universitätsklinik Münster genutzt werden.

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: 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.

Die Anfrage der Stadt Münster vom 12.04.2016 bei der Bezirksregierung Münster umfasste noch nicht den Bereich des ehemaligen Offizierskasinos südlich der Roxeler Straße. Zeitgleich

zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und zur Begründung gemäß § 4 (2) Baugesetzbuch (BauGB) hat die Stadt Münster daher eine erneute Anfrage gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPlG) an die Bezirksregierung Münster mit der Bitte um Stellungnahme gerichtet, ob die beabsichtigten Darstellungen der 69. Änderung des Flächennutzungsplans mit dem erweiterten Plangebiet und der damals beabsichtigten Darstellung des Teilbereichs des ehemaligen Offizierskasinos als Grünfläche mit den Zielen der Raumordnung vereinbar sind. Die Bezirksregierung Münster hat mit Schreiben vom 28.04.2017 mitgeteilt, dass die Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar ist.

Im Zuge der erneuten Offenlegung hat die Stadt Münster zeitgleich zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eine erneute Anfrage gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPlG) an die Bezirksregierung Münster mit der Bitte um Stellungnahme gerichtet, ob die beabsichtigte Darstellung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung *Hochschule* mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist. Mit Schreiben vom 12.03.2018 hat die Bezirksregierung Münster mitgeteilt, dass mit der vorgesehenen Planung eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung angenommen werden kann.

### **3. Änderungsbereich**

Der Änderungsbereich der erneuten Offenlegung (Teilbereich 2 der 69. Änderung) befindet sich am südlichen Ortsrand des Stadtteils Münster-Gievenbeck und erstreckt sich auf das Grundstück des ehemaligen Offizierskasinos, das jedoch bereits zum Stadtteil Sentrup gehört. Das ebenfalls in den 1930er Jahren errichtete Kasernengebäude befindet sich südlich der Roxeler Straße, gegenüber der Hauptzufahrt der ehemaligen Kaserne.

### **4. Änderungsinhalte**

#### **4.1 Sondergebiet mit der Zweckbestimmung *Hochschule* (SO HS)**

In Rahmen der 69. Änderung des FNP wird die bisher dargestellte Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung *Militärische Einrichtung* zu einem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung *Hochschule* (SO HS) umgewidmet.

Die Universitätsklinik Münster hat das Gelände inzwischen erworben. Das denkmalgeschützte Bestandsgebäude soll umgebaut und zukünftig als Seminar- und Gästehaus der Universitätsklinik Münster genutzt werden.

### **5. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Vermerke**

#### **5.1 Altlastflächen / Altlastverdachtsflächen**

Aufgrund der jahrzehntelangen militärischen Nutzung ist der Boden der ehemaligen Kaserne nördlich der Roxeler Straße z. T. erheblich kontaminiert. Für diesen Bereich liegen damit aktuell insgesamt nicht die Voraussetzungen vor, schon jetzt für einzelne Flächen eine Rücknahme der Kennzeichnung als Altlastenverdachtsfläche im FNP vorzunehmen. Aus diesem Grund ist im FNP weiterhin das gesamte Kasernengelände als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet.

Davon nicht betroffen ist jedoch das Gelände des ehemaligen Offizierskasinos südlich der Roxeler Straße, für das bei der Umweltbehörde keine Kenntnisse von Altlasten-/ Verdachtsflächen vorliegen und eine entsprechende Kennzeichnung nicht erforderlich ist.

## **6. Umweltbericht**

### **6.1 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. Der Umweltbericht bezieht sich räumlich und inhaltlich auf den gesamten Planbereich der 69. Änderung des FNP, d. h. sowohl auf den eigentlichen ehemaligen Kasernenbereich (Teilbereich 1) – dieser Teilbereich ist bereits vom Rat der Stadt Münster beschlossen und von der Bezirksregierung Münster genehmigt worden – als auch auf den Bereich des ehemaligen Offizierskasinos südlich der Roxeler Straße (Teilbereich 2). Eine räumliche Reduzierung des Umweltberichts allein auf den Teilbereich 2 ist wegen der geringen Fläche, der räumlichen Nähe beider Teilbereiche sowie der teilweise engen Verzahnung der aufgezeigten Inhalte weder möglich noch fachlich sinnvoll.

### **6.2 Kurzdarstellung und wichtigste Ziele der Flächennutzungsplanänderung**

Mit der Beendigung der militärischen Nutzung der Oxford-Kaserne endete auch die militärische Nutzung des ehemaligen Offizierskasinos südlich der Roxeler Straße. Das betreffende Grundstück ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung *Militärische Einrichtung* dargestellt und soll – entsprechend der Darstellung aller wesentlichen Flächen der Universitätseinrichtungen im Stadtgebiet Münster – zu einem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung *Hochschule* (SO HS) umgewidmet werden, da es zukünftig als Seminar- und Gästehaus der Universitätsklinik genutzt werden soll.

### **6.3 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).

### **6.4 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

69. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Münster  
im Bereich des Oxford-Quartiers,  
Teilbereich 2: Ehemaliges Offizierskasino südlich der Roxeler Straße

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"> <li>- Aktuell in Teilen als Flüchtlingsunterkunft genutzte Teilbereiche der Kaserne</li> <li>- z. T. brach liegende Kasernenareale</li> <li>- Lockere Wohnbebauung entlang der Gievenbecker Reihe (östlich angrenzend)</li> <li>- Schulstandort westlich angrenzend</li> <li>- Gewerbeflächen westlich angrenzend</li> <li>- Sport- und Freizeiteinrichtungen im Bereich des Grünen Fingers im Norden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhöhung der Quell- und Zielverkehre mit Auswirkungen auf das angrenzende Straßennetz</li> <li>- Verkehrslärmimmissionen, u.a. von der Roxeler Straße</li> <li>- Gewerbelärm von benachbarten Betrieben</li> <li>- ggf. Sportlärm</li> </ul>	●/●●
Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ehemals intensiv gepflegte Freiflächen im Bereich der Kasernenanlagen</li> <li>- Rund 400 erfasste Bäume</li> <li>- z. T. Brachflächen mit ruderalem bzw. heckenartigem Gehölzaufwuchs</li> <li>- Ackerflächen und Wiesen-/Gehölzbrachen im Gievenbachtal</li> <li>- Gesetzlich geschütztes Biotop nach § 42 LNatSchG NRW (GB-4011-148)</li> <li>- Kein Hinweis auf Vorkommen verfahrenskritischer Tier- und Pflanzenarten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verlust der Biotopfunktion (Brachen)</li> <li>- Vertiefte Artenschutzprüfung erfolgt im weiteren Verfahren</li> <li>- Keine erwarteten Beeinträchtigungen auf geschütztes Biotop durch Lage innerhalb einer öffentlichen Grünfläche</li> <li>- Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder europäische Vogelschutzgebiete werden nicht berührt</li> </ul>	●/●●
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Schutzwürdige Böden (Plaggenesch) im südöstlichen Teil des Kasernengeländes sowie in Teilen des Gievenbachtals; anthropogene Überformung ist zu erwarten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bereits erfolgte anthropogene Überformung mindert Eingriff in schutzwürdigen Boden</li> <li>- Der Neuversiegelung von Teilflächen steht die geringere Dichte der Wohnbauflächen im Vergleich zur militärischen Vornutzung (Entsiegelung) gegenüber</li> <li>- Freiraumschonung durch Maßnahme der Innenentwicklung</li> </ul>	●
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Altlasten-/ Verdachtsflächen im gesamten Bereich der ehemaligen Kaserne</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Für die Altlasten-/ Verdachtsflächen erfolgt im weiteren Verfahren eine Gefährdungsabschätzung</li> </ul>	●●

69. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Münster  
im Bereich des Oxford-Quartiers,  
Teilbereich 2: Ehemaliges Offizierskasino südlich der Roxeler Straße

Umweltbelang	Beschreibung der heutigen Umweltsituation	Prognose der Umweltauswirkungen	Bewertung *
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gievenbach einschließlich Überschwemmungsgebiet</li> <li>- Naturnaher Teich zwischen Kaserne und Schulgelände</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verbesserung des Abflussverhaltens vom Kasernengelände</li> </ul>	–
Klima / Luft	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Klimatop der stark verdichteten Siedlungsbereiche gem. Klimaanalyse Münster</li> <li>- Kaltluftleitbahn Kinderbachtal</li> <li>- geringe Luftbelastung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Minimierung der Versiegelung angestrebt</li> <li>- keine nennenswerten Änderungen / Auswirkungen auf Kaltluftleitbahn</li> </ul>	–
Klimaschutz / Klimawandel	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Energetisch veraltete Gebäudesubstanz</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Energetische Optimierung</li> <li>- Vorsorge vor Klimawandel, u. a. durch Regenwassermanagement</li> </ul>	–
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>- In sich abgeschlossenes Kasernenareal, z. T. mit prägender Außenmauer zum Landschaftsraum</li> <li>- Teilweise Bestandteil des Landschaftsplans 3 „Roxeler Riedel“</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geringfügige Veränderungen in der äußeren Gestalt zum Landschaftsraum sind zu erwarten</li> <li>- Keine auf den Landschaftsplan rückwirkenden Auswirkungen durch Verbleib der öffentlichen Grünflächen</li> </ul>	●
Sach- und Kulturgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Denkmal Oxfordkaserne</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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</li> </ul>	●●
Wechselwirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hohe Versiegelung wirkt nachteilig auf Wasserhaushalt und Klima</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Durch Siedlungsumbau werden Minimierung der Versiegelung, Versickerung von Niederschlagswasser und Verbesserung des Kleinklimas ermöglicht</li> </ul>	–

\* 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**

Durch die Konversion des früheren Kasernengeländes einschließlich des südlich der Roxeler Straße gelegenen ehemaligen Offizierskasinos erfolgt im Sinne des Bodenschutzes eine wirksame Maßnahme der Innenentwicklung, die neue Flächeninanspruchnahmen im Außenbereich begrenzt und daher im Sinne der Bodenschutzklausel des § 1 a BauGB als nachhaltig zu bewerten ist.

### **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 – einschließlich des Grundstücks des ehemaligen Offizierskasinos – 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.

### **6.5 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.

### **6.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

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

### **6.7 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.

### **6.8 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 (Teilbereich 1). In diesem Zuge wird auch die begleitende Infrastruktur planerisch vorbereitet. Das Gebäude des ehemaligen Offizierskasinos soll umgebaut und zukünftig als Seminar- und Gästehaus der Universitätsklinik Münster genutzt werden; im Flächennutzungsplan soll hier ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung *Hochschule* dargestellt werden (Teilbereich 2).

69. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Münster  
im Bereich des Oxford-Quartiers,  
Teilbereich 2: Ehemaliges Offizierskasino südlich der Roxeler Straße

---

Diese Begründung dient gemäß § 5 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) als Anlage zu der durch den Rat der Stadt Münster am \_\_\_\_\_ abschließend beschlossenen 69. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Münster im Stadtbezirk Münster-West im Stadtteil Gievenbeck im Bereich des Oxford-Quartiers (Roxeler Straße / Dieckmannstraße / Gievenbecker Reihe / Niedenstiege), Teilbereich 2: Ehemaliges Offizierskasino südlich der Roxeler Straße.

Münster, den \_\_\_\_\_

Markus Lewe  
Oberbürgermeister