

## Begründung

### zur 14. Änderung des fortgeschriebenen Flächennutzungsplanes der Stadt Münster im Stadtbezirk West im Stadtteil Roxel für den Bereich Havix- becker Straße / Stodtbrockweg / Nordumgehung / Brockkamp

Inhalt	Seite
<b>1. Planungsanlass und Planungsziele</b> .....	1
<b>2. Änderungsbereich</b> .....	3
<b>3. Begründung des Wohnflächenbedarfs in Münster – Roxel</b> .....	3
3.1 Flächensicherung im Gebietsentwicklungsplan .....	3
3.2 Stadtteilrahmenplan Roxel .....	3
<b>4. Änderungsinhalte</b> .....	4
4.1 Wohnbaufläche .....	4
4.2 Flächen für die Ver- und Entsorgung – Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken .....	4
4.3 Grünflächen – Zweckbestimmung Parkanlage – .....	4
4.4 Grünflächen – Zweckbestimmung Spielbereich A – .....	4
4.5 Grünflächen – Fläche für Aufschüttungen – .....	4
<b>5. Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht gem. § 2a BauGB</b> .....	5
5.1 Rahmen der Umweltprüfung .....	5
5.2 Kurzdarstellung und wichtigste Ziele der Flächennutzungsplanänderung .....	5
5.3 Fachgesetzliche Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes .....	5
5.4 Nichtdurchführung der Planung (Prognose-Null-Variante) .....	7
5.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	7
5.6 Überwachung (Monitoring) .....	8
5.7 Zusammenfassung .....	8
<b>6. Gesamtabwägung</b> .....	9
6.1 Abwägende Bewertung der Standortalternativen zum Wohngebiet Roxel-Nord (Umweltbericht) ..	9
6.2 Eingriffe in Natur und Landschaft: Ausgleich .....	9
6.3 Altlasten .....	10
6.4 Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....	10
6.5 Liegenschaftliche Verfügbarkeit .....	10

### 1. Planungsanlass und Planungsziele

Anlass zur Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Münster ist die geplante Entwicklung eines weiteren Wohngebietes im Norden von Roxel östlich der Havixbecker Straße und in der Nähe des Ortszentrums. Der Bereich schließt nördlich an das aktuell entstehende Neubaugebiet Roxel-Nord (Bebauungsplan Nr. 461) an.

Der wirksame FNP stellt den Änderungsbereich im westlichen Teil als Fläche für die Landwirtschaft und den östlichen Abschnitt als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dar. Ein westliches Teilstück unmittelbar östlich entlang der Havixbecker Straße ist im wirksamen FNP bereits als Wohnbaufläche dargestellt und teilweise auch bereits bebaut. Für die planungsrechtliche Sicherung der geplanten Wohnnutzung ist daher die Änderung des FNP gemäß § 2 (1) und (4) Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich. Mit der vorliegenden Änderung werden die Fläche für die Landwirtschaft und die Grünfläche im Wesentlichen in eine Wohnbaufläche umgewidmet.

Im Parallelverfahren wird die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 488 „Roxel-Nord II – Havixbecker Straße / Stodtbrockweg; Nordumgehung / Brockkamp“ durchgeführt.

Der Stadtteil Roxel ist ein bedeutender Schwerpunkt für die Münsteraner Wohnsiedlungsentwicklung. Der fortgeschriebene FNP sieht im Stadtteil Roxel unter anderem Erweiterungsflä-

chen für die Siedlungsentwicklung am nordwestlichen Ortsrand, westlich der Havixbecker Straße vor, die an das von der Änderung betroffene Gebiet angrenzen. Planungsziel ist nun die nördliche Arrondierung des Neubaugebietes Roxel-Nord I (Bebauungsplan Nr. 461 „Roxel-Nord“). Das im Bau befindliche Wohngebiet wird durch den Bebauungsplans „Roxel-Nord II“ um rund 3,8 ha nach Norden erweitert. Der Mangel an Wohnbauflächen in Roxel sowie der Bedarf an qualitativ hochwertigem Bauland im Stadtgebiet Münster sollen damit gedeckt werden.

Nördlich des Änderungsbereichs befindet sich das Gewerbegebiet „Havixbecker Straße / Stodtbrockweg“, das auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 218 entstanden ist. Dieser gliedert das Gewerbegebiet nach dem Abstandserlass von 1974 in zwei Teilbereiche. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Roxel-Nord II“ soll das Gewerbegebiet nach heutigen Standards und Abstandsflächen strukturiert werden. Emissionsträchtige Anlagen werden durch die Neugliederung wohnabgewandt zukünftig nur noch im Zentrum der Fläche zulässig sein, während südlich und nördlich angrenzend nur Betriebe der nächst niedrigeren Abstandsklasse zulässig sind. Umlaufend um das gesamte Gewerbegebiet – zum Wohnen bzw. zu anderen empfindlichen Nutzungen hin orientiert – wird zukünftig nur nicht bzw. weniger störendes Gewerbe zulässig sein. Damit sollen optimale Bedingungen für die Gewerbetreibenden geschaffen werden, die zentral in der Fläche Entwicklungsmöglichkeiten sicherstellen, und zugleich den Anforderungen des Immissionsschutzes im Umfeld und vor allem hinsichtlich der zukünftig im Süden angrenzenden Wohnnutzung Rechnung getragen werden. Die differenzierten immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen sind dem Bebauungsplan Nr. 488 „Roxel Nord II“ zu entnehmen.

Durch die Neustrukturierung des Gewerbegebietes und die geplante Errichtung eines trennenden Lärmschutzwalls ist davon auszugehen, dass keine Belastungen durch gewerbetypische Emissionen für das heranrückende Wohnen entstehen.

Unter verkehrstechnischen Gesichtspunkten soll das Gewerbegebiet, das heute an die Havixbecker Straße angebunden ist, zukünftig im Zuge des Baus der geplanten Roxeler Nordumgehung über den Stodtbrockweg direkt an die Nordumgehung angeschlossen werden, so dass die entstehenden Wohnbauflächen zukünftig nicht weiter durch Lärmemissionen des gewerblichen Verkehrs beeinträchtigt werden. Bis zum Bau der Nordumgehung muss aber die jetzige Anbindung der gewerblichen Erschließung dienen, was mit der heranrückenden Wohnnutzung noch verträglich ist, solange die verkehrliche Nutzung maximal den Status quo beibehält und hier zukünftig nicht intensiviert wird.

Gemäß dem Beiplan „Entwicklungsschwerpunkte für die Zentrenfunktionen“ zum fortgeschriebenen Flächennutzungsplan wird dem Stadtteil Roxel folgende Zentrenfunktion zugewiesen: Roxel hat bezüglich der Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs und Teilsortimenten des mittel- und langfristigen Bedarfs die Funktion eines Grundversorgungs- / Stadtteilzentrums. Diese Leistungen konzentrieren sich im Ortskern Roxel, der vom Plangebiet Roxel-Nord aus fußläufig erreichbar ist.

Die im Änderungsbereich zusätzlich dargestellten Wohnbauflächen profitieren sowohl von der bereits vorhandenen Infrastruktur in Roxel als auch der in Planung befindlichen Infrastruktur für das Neubaugebiet Roxel-Nord I: Ein Kindergarten und ein Spielplatz werden im Zuge des Ausbaus errichtet.

Die geplanten Wohnbauflächen werden über verkehrsberuhigte Anliegerstraßen durch die Verlängerung der Straßen Im Seihof und Bredeheide an die Roxeler Straße sowie über die verlängerte Straße Buschkamp an die Havixbecker Straße angebunden.

## 2. Änderungsbereich

Der Änderungsbereich des FNP wird im Norden durch das Gewerbegebiet „Havixbecker Straße / Stodtbrockweg“ und dessen Zufahrt von / zur Havixbecker Straße begrenzt. Nordöstlich enthält der FNP die Darstellungen einer bestehenden Waldfläche sowie einer Grünfläche für eine geplante Kleingartenanlage im Anschluss an den Änderungsbereich. Im Westen schließt der Änderungsbereich an die Grenze der im wirksamen FNP bereits dargestellten Wohnbaufläche östlich entlang der Havixbecker Straße an. Die südliche Abgrenzung wird bestimmt durch die Grenzen des Bebauungsplans Nr. 461 „Roxel-Nord I“. Im Osten endet die Fläche an der Straße Brockkamp. Hier geht das Änderungsgebiet in den östlich angrenzenden, überwiegend landwirtschaftlich genutzten Landschaftsraum über.

## 3. Begründung des Wohnflächenbedarfs in Münster – Roxel

### 3.1 Flächensicherung im Gebietsentwicklungsplan

Die Ziele der Landesplanung und Raumordnung für das Stadtgebiet Münster werden im Gebietsentwicklungsplan (GEP) des Regierungsbezirks Münster – Teilabschnitt Münsterland – dargestellt. Der Siedlungsschwerpunkt Roxel wird darin großflächig als Wohnsiedlungsbereich (WSB) abgebildet und verfügt über große Entwicklungspotenziale für eine zukünftige Wohnsiedlungsentwicklung, die auch den vorliegenden FNP – Änderungsbereich einschließen. Nur Teilflächen dieser Entwicklungspotenziale wurden – basierend auf dem Stadtteilrahmenplan Roxel – im Rahmen der Fortschreibung neu als Wohnbauflächen im FNP dargestellt.

Auf diese Entwicklungspotenziale wird bei der Untersuchung möglicher Standortalternativen im Rahmen des Umweltberichts Bezug genommen.

### 3.2 Stadtteilrahmenplan Roxel

1998 beschloss der Rat (Haupt- u. Finanzausschuss) der Stadt Münster die Aufstellung eines Stadtteilrahmenplans für Roxel. Als übergeordnete Ziele standen dabei die Schaffung und Bewahrung eines lebenswerten Stadtteils und die besonders ausgeprägte Beteiligung und Einbindung der Roxeler Bürgerschaft in den Planungsprozess im Vordergrund. Der Stadtteilrahmenplan versteht sich daher als „kommunales integriertes Handlungskonzept“, das Leitlinien für die Entwicklung einer ausgewogenen Stadtteilstruktur in Roxel aufweist. Zur Stärkung der Qualitäten und der Attraktivität des Stadtteils gehört in vorderster Linie die Bereitstellung von zusätzlichen Wohnbauflächen für die Bedarfsdeckung in Roxel wie auch für Teile des gesamtstädtischen Bedarfs.

Der Stadtteilrahmenplan Roxel weist auf einen negativen Wanderungssaldo für Roxel hin. Ende des Jahres 2000 lebten rund 7.700 Einwohner im Stadtteil, während es 1992 noch rund 8.400 Einwohner waren. Bis zum Jahr 2010 soll Roxel allerdings auf maximal 12.000 Einwohner anwachsen; entsprechend wurden mit der Fortschreibung des FNP nur Teile der im Gebietsentwicklungsplan enthaltenen Siedlungsflächenpotenziale als zusätzliche Wohnbauflächen dargestellt. Dennoch bildet Roxel einen der Schwerpunkte der mittelfristigen und langfristigen Wohnbaulandentwicklung im Münsteraner Stadtgebiet. Die Planungen zur Baulandbereitstellung in Roxel konzentrieren sich auf den Norden und den Westen des Stadtteils, wobei das Baugebiet Roxel-Nord I aktuell bereits ein großes Neubaugebiet darstellt.

In den nächsten Jahren soll die Realisierung von rd. 1.500 weiteren Wohneinheiten für den Stadtteil angegangen werden. Dieser Anforderung soll durch die Bereitstellung von Flächen für ca. 70 % Einfamilienhaus- bzw. für ca. 30 % Mehrfamilienhausbebauung entsprochen werden. Ein hoher Anteil der heutigen Bevölkerung in Roxel wohnt im Wohneigentum (65 %), davon

wiederum lebt ein Großteil im Einfamilienhaus. Nicht nur auf Roxel bezogen, sondern auch gesamtstädtisch betrachtet, begründen junge Familien ihren Wegzug aus Münster häufig mit dem Mangel an günstigem und stadtnahen Bauland. Um den sich abzeichnenden Verlust an Einwohnern durch Abwanderung in das Umland zu verhindern und zugleich den Umstand zu berücksichtigen, dass die Nachfrage nach Einfamilienhäusern -stadtweit gesehen- weiterhin groß ist, ist eine zusätzliche Ausweisung von Eigenheimgrundstücken im Neubaugebiet Roxel-Nord II sinnvoll.

#### **4. Änderungsinhalte**

##### **4.1 Wohnbaufläche**

Mit der Darstellung von zusätzlichen Wohnbauflächen im Änderungsbereich werden bisher dargestellte Flächen für die Landwirtschaft sowie ein Teil einer bisher dargestellten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ überplant. Insgesamt wird die Wohnbaufläche um ca. 3,8 ha ausgedehnt.

##### **4.2 Flächen für die Ver- und Entsorgung – Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken**

Der wirksame FNP stellt derzeit zwei Planzeichen für Regenrückhaltebecken im Änderungsbereich dar. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 488 „Roxel-Nord II“ soll lediglich der nördliche der beiden dargestellten Standorte als Regenrückhaltebecken realisiert und dessen Standort auch noch weiter nordwärts verschoben werden. Entsprechend werden die Darstellungen im FNP angepasst.

Ebenso wird der bisher dargestellte Standort für ein Pumpwerk der aktuellen Planung entsprechend nordwärts verschoben.

##### **4.3 Grünflächen – Zweckbestimmung Parkanlage –**

Im Zuge der FNP-Änderung wird ein geringfügiger Teilbereich der wirksam dargestellten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ in Wohnbauflächen umgewandelt.

##### **4.4 Grünflächen – Zweckbestimmung Spielbereich A –**

Der wirksame FNP enthält im zentralen Grünzug des Wohngebiets Roxel-Nord I die Darstellung eines Standortes für einen geplanten Spielplatzstandort mit Angeboten für alle Altersgruppen (A-, B-/C-Bereich). Der unter Lärmgesichtspunkten konflikträchtige zugehörige und bisher dort geplante Bolzplatz-Standort wird im Zuge der vorliegenden Planung ausgelagert und in den Bereich südlich der geplanten Dauerkleingartenanlage verlagert. Der Bolzplatz-Standort wird im FNP als Spielbereich A gekennzeichnet.

##### **4.5 Grünflächen – Fläche für Aufschüttungen –**

Um die immissionsschutzrechtlichen Belange zwischen der geplanten Wohnbaufläche und dem Gewerbegebiet einzuhalten, wird eine Fläche für Aufschüttungen zur Errichtung einer Lärmschutzanlage dargestellt. Die Ausgestaltung der Aufschüttung wird im Bebauungsplan konkretisiert.

## **5. Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht gem. § 2a BauGB**

### **5.1 Rahmen der Umweltprüfung**

Der vorliegende Umweltbericht ist auf Basis einer Umweltprüfung gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a des Baugesetzbuches (BauGB) erstellt worden. Umfang und Detaillierungsgrad für die Ermittlung der Umweltbelange entsprechen der Ebene des Flächennutzungsplans. Die Ergebnisse beruhen auf der ausführlichen Ermittlung der Umweltauswirkung im parallelen Bebauungsplan-Verfahren.

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

Die Änderung umfasst vorwiegend die Darstellung einer ca. 3,8 ha großen Wohnbaufläche am nördlichen Siedlungsrand von Roxel. Das Gebiet grenzt an das Neubaugebiet Roxel-Nord an. Die Flächen werden derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt und sind bislang im FNP als Fläche für die Landwirtschaft bzw. Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ausgewiesen. Zur Trennung der Wohnbaufläche vom benachbarten Gewerbegebiet wird eine Fläche für Aufschüttungen dargestellt. Innerhalb des Gewerbegebietes wird eine Altlast- / Verdachtsfläche gekennzeichnet. Zudem werden die Flächen für die Ver- und Entsorgung insoweit verändert, dass nur noch ein statt bislang zwei Standorte für Regenrückhaltebecken (RRB) dargestellt werden und dessen Standort nach Norden verlagert wird; ebenfalls nordwärts verschoben wird der Standort eines geplanten Pumpwerks. Schließlich erfolgt innerhalb der Grünfläche östlich des Gewerbegebietes zusätzlich die Darstellung eines Spielbereichs A als Standort für einen geplanten Bolzplatz.

### **5.3 Fachgesetzliche Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes**

Der Änderungsbereich ist im GEP als Wohnsiedlungsbereich dargestellt. Maßgebliche fachgesetzliche Anforderungen ergeben sich insbesondere aus dem Bundesimmissionsschutzgesetz und dem Baugesetzbuch in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz (Eingriffe in Natur und Landschaft). Der Landschaftsplan 3 („Roxeler Riedel“) ist gegenwärtig im Aufstellungsverfahren und hat keine Auswirkungen auf das Bauleitplanverfahren.

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

Die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen sind im Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Erhebliche Umweltauswirkungen sind im Bereich des Immissionsschutzes sowie im Hinblick auf den Bodenschutz zu erwarten. Ebenso sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Sofern die Umweltprüfung im Hinblick auf die zu betrachtenden Schutzgüter keine oder nur eine geringe Erheblichkeit der Planung ergeben hat, kann auf eine vertiefte Beschreibung bzw. Wirkungsprognose verzichtet werden (vgl. Tabelle 1). Belange mit erheblicher Bedeutung werden im Folgenden detaillierter erläutert.

<b>Tabelle 1</b>			
<b>Zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen gemäß Umweltprüfung</b>			
<b>Umweltbelang</b>	<b>Beschreibung der heutigen Umweltsituation</b>	<b>Prognose der Umweltauswirkungen</b>	<b>Bewertung *</b>
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> <li>- landwirtschaftliche Nutzung</li> <li>- angrenzendes Wohn- und Gewerbegebiet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Immissionsbelastung durch Verkehr und Gewerbe im Bereich der geplanten Wohnbauflächen</li> <li>- Lage des Spielbereichs (Bolzplatz) wenig konfliktrichtig</li> </ul>	●●
Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine besonders schutzwürdigen Teile von Natur und Landschaft betroffen</li> <li>- angrenzend schutzwürdiges Biotop nach LÖBF-Kataster</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verlust der Biotopfunktion (überwiegend Acker)</li> <li>- negative Randeffekte auf Waldfläche/Biotopfläche durch Nutzungsintensivierung im Umfeld</li> </ul>	●●
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>- schutzwürdige Böden (sehr hohes Ertragspotenzial mit Bodenwertzahl von 80)</li> <li>- Altlasten/-verdachtsfläche im Bereich des Gewerbegebietes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Inanspruchnahme von Freiraum</li> <li>- Versiegelung durch Straße und Wohnbebauung</li> </ul>	●●
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das RRB zeichnet den bereits vorhandenen Standort nach; kein Oberflächengewässer betroffen</li> <li>- wenig ergiebige Grundwasservorkommen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Entwässerung wird über das vorhandene RRB abgedeckt</li> <li>- gering reduzierte Grundwasserneubildung</li> </ul>	●
Klima / Luft	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Freilandklima</li> <li>- geringe Luftbelastung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine nennenswerten Auswirkungen</li> </ul>	--
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ortsrandsituation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Qualitätsverlust des Landschaftsraumes (Vorbelastung durch benachbartes Gewerbe)</li> </ul>	●
Sach- und Kulturgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>- landwirtschaftliche Nutzflächen</li> <li>- keine bekannten Denkmale</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen</li> </ul>	●
Wechselwirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine maßgeblichen Wechselwirkungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nicht erkennbar</li> </ul>	--

\* Bewertung: ●●● sehr erheblich / ●● erheblich / ● wenig erheblich / -- nicht erheblich

### **Schutzgut Mensch (Immissionsschutz)**

Die geplante Wohnbaufläche ist Immissionen aus dem benachbarten Gewerbegebiet sowie aus dem Straßenverkehr (Havixbecker Straße sowie im Osten Fernwirkungen der Autobahn A1) ausgesetzt. Entsprechend dem Trennungsgebot des § 50 BImSchG haben die Gemeinden bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Zur Gewährleistung einer aus Immissionsschutzgründen erforderlichen Trennung von geplanter Wohnbebauung und bestehendem Gewerbe wird zwischen beiden Nutzungen eine Fläche für Aufschüttungen dargestellt. Die Aufschüttung dient im weiteren Verfahren der Errichtung eines Lärmschutzwalles. Sonstige gewerbetypische Immissionen, die durch die Aufschüttung nicht wirksam gemindert werden können (z.B. Gerüche, Stäube etc), sind zurzeit nicht gegeben und sollen durch Regelungen im Bebauungsplan zur Neuordnung des Gewerbegebietes ausgeschlossen werden. Eine Konkretisierung der Einrichtungen bzw. Vorkehrungen zum Lärmschutz ggü. Straßen- und Gewerbelärm erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

### **Schutzgüter Tiere und Pflanzen / Eingriffe in Natur und Landschaft**

Mit der Planung der Wohnbauflächen sind Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden (§ 18 BNatSchG). Die Planung greift in den bislang landwirtschaftlich genutzten Außenbereich ein. Wichtige Funktionen des Naturhaushaltes, z.B. als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, zur Anreicherung des Grundwassers oder die Regulationsfunktionen des Bodens werden beeinträchtigt bzw. gehen verloren. Der benachbarte Waldbestand (schutzwürdiges Biotop gemäß Biotop-

kataster NRW) erfährt durch die Nutzungsintensivierung des Umfeldes einen Qualitätsverlust. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder europäische Vogelschutzgebiete werden jedoch nicht berührt. Vorkommen geschützter Arten sind nicht zu erwarten.

Durch die weitgehende Beschränkung der Darstellungen auf Flächen mit geringer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz sowie die Anknüpfung an die bereits vorhandenen Erschließungseinrichtungen des benachbarten Wohngebietes wird dem Vermeidungsgebot Rechnung getragen. Dies umfasst auch die landschaftliche Einbindung der Wohnbauflächen in Anknüpfung an den vorhandenen baulichen Bestand. Für die nicht vermeidbaren Eingriffe umfasst der fortgeschriebene FNP ausreichend geeignete Flächenpotenziale als Suchräume zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft. Konkrete Ausgleichsmaßnahmen für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden im erweiterten Umfeld der Planung auf der Ebene des Bebauungsplans festgelegt.

### **Schutzgut Boden**

Die Planung nimmt bislang unbebauten Freiraum in Anspruch. Nach der Einstufung des Geologischen Dienstes NRW sind hiervon auch schutzwürdige Böden mit einem sehr hohen natürlichen Ertragspotenzial betroffen. Die Böden weisen Bodenwertzahlen von 80 Punkten auf und zählen damit von Natur aus zu den produktivsten Standorten in Münster. Durch die bauliche Nutzung ist von einem erheblichen Verlust der schutzwürdigen Böden auszugehen. Der Eingriff wird im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung berücksichtigt.

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

Der Landschaftsraum verbleibt unter den Rahmenbedingungen des wirksamen Flächennutzungsplans voraussichtlich in landwirtschaftlicher Nutzung. Die Potenziale von Natur und Landschaft könnten überwiegend erhalten bleiben. Durch den ausreichenden Abstand der bestehenden Wohnbebauung zum benachbarten Gewerbegebiet sind entsprechende Immissionskonflikte auszuschließen.

## **5.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Im Rahmen des Umweltberichts zur vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung ist gem. Ziffer 2 d) der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a Baugesetzbuch (BauGB) auch zu untersuchen, ob anderweitige Planungsmöglichkeiten in Betracht kommen, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind.

Aufgrund des dargestellten Sachverhalts beschränkt sich die Diskussion von möglichen alternativen Standorten auf den Stadtteil Roxel, und zwar auf die im GEP für den Stadtteil Roxel dargestellten Reserveflächen für Wohnsiedlungsbereiche bzw. auf die davon zusätzlich im FNP dargestellten Wohnbauflächen, für die bislang noch kein Verfahren zur Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplans in Vorbereitung bzw. eingeleitet worden ist. Hierzu besteht aus städtebaulicher Sicht folgende Ausgangssituation: Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) bzw. der geltende Gebietsentwicklungsplan (GEP) – Teilabschnitt Münsterland – enthalten im näheren Umfeld des Plangebiets die nachfolgend aufgeführten Flächenpotenziale, die wegen ihrer Darstellung als Wohnbaufläche im FNP bzw. als Wohnsiedlungsbereich im GEP sowie ihrer räumlichen Nähe u. U. grundsätzlich für eine Wohnsiedlungsentwicklung in Betracht kommen:

- a) Fläche östlich Havixbecker Straße, nördlich bestehender Zufahrt zum Gewerbegebiet (Bebauungsplan Nr. 218), südlich Stodtbrockweg;
- b) Fläche westlich Havixbecker Straße, nördlich bestehender Bebauung Haus 59, südlich Im Rüschenfeld.

Die Alternativflächen weisen mit dem Standort Roxel-Nord die Gemeinsamkeiten auf, dass es sich zum einen um Flächen handelt, die an bestehende Siedlungen angrenzen oder in unmittelbarer Nähe liegen, sowie zum anderen derzeit – ebenso wie die Erweiterungsfläche in Roxel-Nord – überwiegend landwirtschaftlich genutzt werden.

Die Darstellung eines Wohnsiedlungsbereichs im GEP bzw. einer Wohnbaufläche im FNP bedeutet, dass die entsprechenden Flächen unter städtebaulichen wie landschaftsplanerischen Gesichtspunkten grundsätzlich für eine Siedlungsentwicklung geeignet sind und eine zukünftige baulichen Nutzung bspw. keinen gravierenden Eingriff darstellt. Alle drei Flächen – das Plangebiet wie auch die beiden Alternativen a) und b) – liegen in räumlicher Nähe zum Ortskern Roxel.

Die Möglichkeit, im Plangebiet zusätzliche Wohnbauflächen im FNP darzustellen bzw. über den Bebauungsplan Nr. 488 zu entwickeln, ist Ergebnis von Verhandlungen mit den Gewerbetreibenden im nördlich angrenzenden Gewerbegebiet (Bebauungsplan Nr. 218), die durch deren Bereitschaft zur Umzonierung der Nutzungszuordnung innerhalb des Gewerbegebiets im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 488 erst eine nördliche Ausdehnung des Wohngebiets ermöglicht haben. Diese Verhandlungen bezogen sich auf Flächen, die zum einen im Wesentlichen in der liegenschaftlichen Verfügbarkeit der Stadt Münster stehen und die - im Zusammenhang mit dem unmittelbar südlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 461 „Roxel - Nord / nördlich Roxeler Straße“ - eine wirtschaftlichere Ausnutzung der teilweise bereits vorhandenen Infrastruktur ermöglichen. Die gegebene Flächenverfügbarkeit sowie die vertraglichen Regelungen mit den Gewerbetreibenden garantieren eine zügige Umsetzung der Ziele des Bebauungsplans Nr. 488.

Diese vorgenannten Vorteile weisen die beiden Alternativflächen a) und b) jeweils nicht auf. Im Gegenteil: Für die Standortalternative a) müssten wegen des unmittelbar östlich angrenzenden bestehenden Gewerbegebietes (Bebauungsplan Nr. 218) zunächst erneut Verhandlungen zur Erreichung einer Verträglichkeit zwischen bestehendem Gewerbe und geplanter Wohnnutzung geführt werden, die aber wegen der räumlichen Zuordnung beider Flächen noch schwieriger ausfallen würden, als im Fall der vorliegenden geplanten Wohnnungsausdehnung südlich des Gewerbegebietes. Da zudem für die Alternativflächen a) und b) zurzeit eine liegenschaftliche Verfügbarkeit für die Stadt Münster nicht besteht, kommen beide Flächen zwar grundsätzlich als potenzielle Alternativflächen in Betracht, stellen dabei aber keine anderweitigen Planungsalternativen zur aktuell vorliegenden Planung dar, die im Rahmen des Umweltberichts untersucht werden müssten.

## 5.6 Überwachung (Monitoring)

Die gesetzlichen Verpflichtungen zur Überprüfung des FNP spätestens 15 Jahre nach seiner Fortschreibung dienen u. a. einem generellen Monitoring der Umweltfolgen auf FNP-Ebene. Darüber hinaus werden im Rahmen der Lärminderungsplanung die Lärmwirkungen im Bereich des Hauptverkehrsstraßennetzes von Münster geprüft (hier: Havixbecker Straße, Nordumgehung Roxel -nach Realisierung-).

Im Rahmen ihrer Mitwirkungspflicht unterrichten die zuständigen Behörden zudem die Stadt Münster, sofern sie im Zusammenhang mit der Durchführung des Bauleitplans Erkenntnisse über erheblich nachteilige Umweltauswirkungen erlangt haben (§ 4 Abs. 3 BauGB).

## 5.7 Zusammenfassung

Angrenzend an das im Bau befindliche Wohngebiet Roxel-Nord I soll eine ergänzende Wohnbaufläche entwickelt werden. Kern der 14. Änderung des fortgeschriebenen Flächennutzungsplans ist daher die Ausweisung entsprechender Wohnbauflächen. Die Planung lässt durch die Nähe zu benachbarten Stra-

ßen und einem bestehenden Gewerbegebiet nachteilige Umweltauswirkungen im Hinblick auf den Immissionsschutz erwarten, die jedoch durch die Anordnung einer trennenden Aufschüttung sowie im Rahmen des Bebauungsplans durch geeignete aktive wie passive Maßnahmen gemindert werden können. Zu berücksichtigende Umweltfolgen ergeben sich daneben im Hinblick auf Eingriffe in Natur und Landschaft einschließlich der Inanspruchnahme hochwertiger Böden. Über die im Bebauungsplan zu konkretisierenden Ausgleichsmaßnahmen können die Eingriffe wirksam kompensiert werden. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen, die auf der Ebene des Bebauungsplanes zu konkretisieren sind, lassen sich erheblich nachteilige Umweltauswirkungen durch die 14. FNP-Änderung wirksam eingrenzen.

## **6. Gesamtabwägung**

### **6.1 Abwägende Bewertung der Standortalternativen zum Wohngebiet Roxel-Nord (Umweltbericht)**

Die Möglichkeit, im Plangebiet zusätzliche Wohnbauflächen im FNP darzustellen bzw. über den Bebauungsplan Nr. 488 zu entwickeln, ist Ergebnis der Verhandlungen mit den Gewerbetreibenden im nördlich angrenzenden Gewerbegebiet (Bebauungsplan Nr. 218), die durch die Bereitschaft zur Umzonierung der Nutzungszuordnung innerhalb des Gewerbegebiets im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 488 erst eine nördliche Ausdehnung des Wohngebiets ermöglicht haben. Diese Verhandlungen bezogen sich auf Flächen, die zum einen im Wesentlichen in der liegenschaftlichen Verfügbarkeit der Stadt Münster stehen und die - im Zusammenhang mit dem unmittelbar südlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 461 „Roxel - Nord / nördlich Roxeler Straße“ - eine wirtschaftlichere Ausnutzung der teilweise bereits vorhandenen Infrastruktur ermöglichen. Die gegebene Flächenverfügbarkeit sowie die vertraglichen Regelungen mit den Gewerbetreibenden garantieren eine zügige Umsetzung der Ziele des Bebauungsplans Nr. 488.

Diese vorgenannten Vorteile weisen die beiden potenziellen Alternativflächen a) und b) jeweils nicht auf bzw. es müssten zunächst erst erneut ggf. komplizierte und langwierige Verhandlungen mit den Gewerbetreibenden im bestehenden Gewerbegebiet geführt werden. Damit kommen beide Flächen zwar grundsätzlich als Alternativflächen in Betracht, stellen dabei aber keine anderweitigen Planungsalternativen dar, die im Rahmen des Umweltberichts untersucht werden müssten.

### **6.2 Eingriffe in Natur und Landschaft: Ausgleich**

Mit der Darstellung von neuen Siedlungsflächen im Stadtteil Roxel werden Freiflächen, nämlich bisher dargestellte Flächen für die Landwirtschaft bzw. Grünflächen, überplant. Diese Inanspruchnahme von Freiraum erfolgt jedoch an einem dafür städtebaulich sehr geeigneten Standort und unter Berücksichtigung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung.

Die damit verbundene Inanspruchnahme von Freiflächen kann im Sinne der gesetzlichen Ausgleichsregelung auf Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft oder auf den als Grünflächen mit der entsprechenden Zweckbestimmung dargestellten Flächen kompensiert werden, die in ausreichendem Umfang auch in räumlich-funktionaler Nähe zum Stadtteil Roxel im fortgeschriebenen Flächennutzungsplan dargestellt sind. Im Übrigen enthält der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 488 entsprechende Festsetzungen zum Ausgleich von Eingriffen.

### 6.3 Altlasten

Im Flächennutzungsplan sollen gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB "für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind", gekennzeichnet werden.

Die Fläche eines Gewerbebetriebs im Bebauungsplan Nr. 218 ist im Altlasten- bzw. Verdachtsflächenkataster auf Grund der ehemaligen Eigenversorgertankstelle aufgenommen. Bei Untersuchungen im Jahr 2005 wurden der Bereich der ehemaligen Tankstelle sowie der Bereich eines abgemeldeten Altöltanks untersucht. Im Bereich der Tankstelle wurden keine nutzungsspezifischen Kontaminationen gefunden. Im Bereich eines Altöltanks wurden PAK-Gehalte analysiert.

### 6.4 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der gültige Gebietsentwicklungsplan (GEP) für den Regierungsbezirk Münster – Teilabschnitt Münsterland – stellt für den Änderungsbereich einen Wohnsiedlungsbereich (WSB) dar. Die geplante Änderung des fortgeschriebenen FNP steht damit im Einklang mit den landesplanerischen Vorgaben.

### 6.5 Liegenschaftliche Verfügbarkeit

Aufgrund der Eigentumssituation kann damit gerechnet werden, dass nach Abschluss der Bauleitplanverfahren das geplante Wohnbaugebiet kurzfristig realisiert wird.

Durch die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes werden dessen Grundzüge nicht verändert.

Diese Begründung dient gemäß § 5 (5) Baugesetzbuch als Anlage zu der durch den Rat der Stadt Münster am 13.06.2007 abschließend beschlossenen 14. Änderung des fortgeschriebenen Flächennutzungsplanes.

Münster, **19.06.2007**

**Tillmann (L.S.)**

Dr. Tillmann  
Oberbürgermeister