

Zusammenfassende Erklärung

zur 69. Änderung des Flächennutzungsplans

der Stadt Münster im Stadtbezirk Münster-West

Oxford-Quartier Teilbereich 1: Nördlich der Roxeler Straße

Bisherige Darstellung

Neue Darstellung

STADT MÜNSTER
Amt für Stadtentwicklung,
Stadtplanung, Verkehrsplanung

Plan zur 69. Änderung des Flächennutzungsplans

Der Rat der Stadt Münster hat am 12.07.17 zu dem vom 10.04. bis zum 10.05.2017 öffentlich ausgelegten Plan zur 69. Änderung des Flächennutzungsplans Änderungen beschlossen, die durch diese Planfassung wiedergegeben werden.

Dieser Änderungsplan ist durch den Rat der Stadt Münster am 12.07.17 abschließend beschlossen worden (§ 2 BauGB).

Münster, 12.07.2017

Oberbürgermeister

Schriftführer

Dieser Änderungsplan ist mit Verfügung vom 10.10.2017 genehmigt worden (§ 6 in Verbindung mit § 2 (4) BauGB).

Münster, 10.10.2017

Bezirksregierung Münster
I.A.

Dieser Änderungsplan ist mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. 47 vom 19.10.2018 wirksam geworden (§ 6 (5) BauGB).

Münster, 21.10.2018

Der Oberbürgermeister
I.A.

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Änderungsbereich

- W Wohnbaufläche
- Schule
- Sonstige überörtliche oder örtliche Hauptverkehrsstraßen
- M Gemischte Baufläche
- Flächen für Ver- und Entsorgung Mülldeponie / Abfall Regenrückhaltebecken
- Alltest- / Verdachtsfläche < 1 ha
- Alltest- / Verdachtsfläche > 1 ha
- GE Gewerbegebiet
- Grünflächen
- Flächen für den Gemeinbedarf Feuerwehrr Kirche Jugendheim Kindergarten Sozialer Zweck Kultureller Zweck
- Parkanlage Spielbereich A Sportplatz

Siehe Bestätigung vom Bezirksregierung Münster vom 26.10.2017
R1: 20.10.2017/2017/2017/2017/2017/2017

M. 1:15.000

1 Verfahrensverlauf

Beschluss des Rates der Stadt Münster zur 69. Änderung des Flächennutzungsplans	16.03.2016 22.02.2017
Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses im Amtsblatt	24.03.16 / 03.03.17
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürgeranhörung)	07.04.2016
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	12.04.2016
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	31.03.2017
Bekanntmachung der Offenlegung des Planentwurfs im Amtsblatt	31.03.2017
Offenlegung des Planentwurfs	10.04.-10.05.2017
Beschluss über die Stellungnahmen und Abschließender Beschluss des Rates der Stadt Münster	12.07.2017
Genehmigung der Bezirksregierung Münster für den Teilbereich nördlich der Roxeler Straße (Teilbereich 1)	10.10.2017
Beitrittsbeschluss des Rates der Stadt Münster – Teilbereich 1	31.01.2018
Bekanntmachung der Genehmigung und Wirksamkeit der 69. Änderung des Flächennutzungsplans (Teilbereich 1)	19.10.2018

2 Planungsziele

Die militärische Nutzung der Oxford-Kaserne in Gievenbeck wurde mit dem Abzug der britischen Streitkräfte Ende 2013 aufgegeben. Gemäß dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ 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.

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 einstimmig zum Sieger und empfahl den Beitrag als Grundlage für die künftige städtebauliche Entwicklung des Kasernenareals. Der Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wohnen (ASSVW) 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 / Niedenstiege) 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.

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.

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. Diese Fläche war beim ersten Beschluss zur Änderung des FNP noch nicht im Geltungsbereich aufgenommen. Deshalb wurde am 22.02.2017 der Änderungsbereich vom Rat der Stadt Münster erweitert. Dieser Bereich sollte dann – 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 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 als Begründung ausgeführt, dass die in dem ehemaligen Offi-

zierskasino geplante Nutzung als Seminar- und Gästehaus mit der Darstellung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage nicht vereinbar ist.

Die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung wurde entsprechend der Genehmigung vom 10.10.2017 auf den Planbereich der genehmigten 69. Änderung des FNP angepasst (Teilbereich 1). Für den nicht genehmigten Teilbereich 2 des ehemaligen Offizierskasinos südlich der Roxeler Straße wurde ein neuer separater Planentwurf (Teilbereich 2) erstellt und erneut öffentlich ausgelegt (siehe Teilbereich 2: Zusammenfassende Erklärung).

3 Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Umweltbericht ist auf Basis einer Umweltprüfung gemäß des Baugesetzbuches (BauGB) erstellt worden. Umfang und Detaillierungsgrad für die Ermittlung der Umweltbelange entsprechen der Ebene des Flächennutzungsplans.

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).

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) wurden durch entsprechende Gutachten die Rahmenbedingungen ermittelt, um erheblich nachteilige Umweltauswirkungen zu vermeiden oder auszugleichen.

4 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Am 07.04.2016 fand in der Aula des Freiherr-vom-Stein-Gymnasiums eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß Baugesetzbuch zum Bebauungsplan Nr. 579 sowie zur 69. Änderung des Flächennutzungsplans statt. Eine frühere Informationsveranstaltung zur Entwick-

lung der Oxford-Kaserne wurde bereits im November 2014 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde ebenfalls im April 2016 durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung der 69. FNP-Änderung wurde vom 10.04. bis zum 10.05.2017 durchgeführt.

Von privater Seite gab es zur frühzeitigen Beteiligung eine Eingabe gemäß § 24 Gemeindeordnung mit dem Ziel, den Geltungsbereich des Plangebiets nicht in den Bereich des Gievenbachtals zu erweitern. Dieser Vorschlag wurde von der Verwaltung nicht gefolgt. Die Ausweisung in diesem Bereich wurde und wird weiterhin als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt. Um hier Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung vorsehen zu können, wird in der Grünfläche zusätzlich das Planzeichen Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken (RRB) dargestellt. Das geplante RRB – ergänzt um weitere Regenrückhaltemaßnahmen im Bereich der ehemaligen Kaserne – stellt sicher, dass die Einleitungsmenge in den Vorfluter Gievenbach auf eine natürliche Abflussspende gedrosselt wird.

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) regte während der frühzeitigen Behördenbeteiligung unter anderem an, das geplante Kirchenzentrum nicht als Fläche für den Gemeinbedarf sondern als gemischte Baufläche auszuweisen. Dem wurde von Seiten der Verwaltung nicht gefolgt, da die kirchliche Nutzung weiterhin durch die Lukas-Gemeinde erfolgen soll.

Zur öffentlichen Auslegung wurden von der BImA Anpassungen in der Darstellung des FNP gegenüber dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 579 angeregt. Sie betrafen zum einen die Abgrenzung einer Wohnbaufläche im nordwestlichen Planbereich sowie die Darstellung von Kindergarten-Standorten in der Planzeichnung. Da bei diesen Änderungen ausschließlich Grundstücke der BImA betroffen waren, nicht aber die Grundzüge der Planung, konnten diese ohne eine erneute Offenlegung erfolgen.

Ebenso wurde von der BImA um Prüfung gebeten, ob für einzelne Teilflächen die Voraussetzungen vorlagen, die Kennzeichnung als Altlastenverdachtsfläche zu streichen. Dieses war nach Auskunft der Unteren Umweltbehörde jedoch noch nicht möglich.

Die Industrie- und Handelskammer (IHK) wandte sich gegen die konkret geplanten Festsetzungen der „Gemischten Baufläche“ im Bereich der Straße Bernings Kotten. Angesichts zu erwartender Nutzungskonflikte in der Gemengelage erachtet die IHK die Überplanung der festgesetzten Gewerbegebiete als nicht geboten. Im Sinne der ansässigen Betriebe wurde eine Planungs- und Investitionssicherheit gefordert.

Die bislang als Gewerbegebiete (GE) festgesetzten Bereiche werden zukünftig als Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO festgesetzt. Mit der bisherigen Festsetzung von Gewerbegebieten sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung von stadtteilorientierten Gewerbebetrieben geschaffen werden. In den vergangenen Jahren haben sich hier insbesondere Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe angesiedelt. Ferner befindet sich innerhalb des überplanten Bereichs das Feuerwehrgerätehaus des Löschzuges Gievenbeck der Freiwilligen Feuerwehr. Das im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans erstellte schalltechnische Gutachten belegt, dass die hier derzeit ausgeübten Nutzungen der Gebietstypik eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO entsprechen. Insbesondere um im zukünftigen Oxford-Quartier die Verträglichkeit von Wohnen und Arbeiten zu gewährleisten, sollen störende Nutzungen, die im bestehenden Bebauungsplan Nr. 441 möglich wären, durch die Überplanung in MI-Gebiete im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 579 „Gievenbeck – Oxford-Quartier“ ausge-

geschlossen werden. In Anbetracht der Planungsziele kann ein verträgliches Nebeneinander von derzeitiger und künftiger Nutzung ermöglicht werden.

Ergänzend forderte die IHK, falls im Zuge der Abwägung den Belangen der Wohnbaulandentwicklung Vorrang vor den Belangen der Wirtschaft eingeräumt werde, ein dynamisches Flächenmanagement, um entfallene Gewerbegebiete durch neue Standorte ersetzt zu können. Hierzu hat der Rat der Stadt Münster am 14.12.2016 bereits das Gewerbeflächenentwicklungskonzept (GFK) Münster beschlossen. Zielsetzung des GFK ist es, die Verbesserung und Verstärkung eines quantitativ ausreichenden, nachfragegerechten und räumlich möglichst ausgewogenen Gewerbeflächenangebotes in Münster sicherzustellen.

Nach dem abschließenden Beschluss durch den Rat der Stadt Münster am 12.07.2017 wurde bei der Bezirksregierung Münster der Genehmigungsantrag gestellt. Dieser wurde am 10.10.2017 für den Bereich nördlich der Roxeler Straße erteilt. Für den Bereich des ehemaligen Offizierskasinos wurde eine erneute Planänderung eingeleitet. Dieser Teilbereich 2 wurde vom 19.02. bis zum 05.03.2018 erneut öffentlich ausgelegt (siehe Zusammenfassende Erklärung zum Teilbereich 2 der 69. Änderung des Flächennutzungsplans).

Die Bekanntmachung der Genehmigung der 69. Änderung des Flächennutzungsplans für beide Teilbereiche erfolgte am 19.10.2018 im Amtsblatt der Stadt Münster.

5 Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden nicht verfolgt. Die gegenwärtige Darstellung im Flächennutzungsplan entspricht nach Aufgabe der militärischen Nutzung nicht mehr dem aktuellen Stand. Ohne eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans ist die gewünschte Wohnbauentwicklung in Art und Umfang an diesem Standort nicht realisierbar.