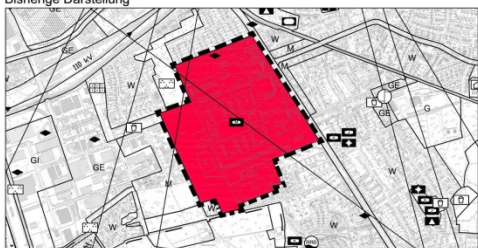
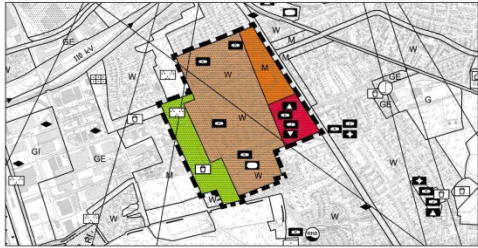


# Zusammenfassende Erklärung zur 71. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Münster im Stadtbezirk Südost im Stadtteil Gremmendorf-West im Bereich des York-Quartiers (Albersloher Weg / Wiegandweg / Angelsachsenweg / Heeremansweg / Letterhausweg)

<p><b>STADT MÜNSTER</b></p> <p>Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung</p>	<p>Plan zur 71. Änderung des fortgeschriebenen Flächennutzungsplanes</p>
<p>Der Rat der Stadt Münster hat am 11.05.2016 gemäß §§ 2 (1) u. 1 (8) Baugesetzbuch (BauGB) den Beschluss zur Aufstellung dieser Änderung gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Münster Nr.10 vom 20.05.2016 bekannt gemacht.</p> <p>Münster, 29.03.2017</p> <p>Der Oberbürgermeister I.A. <b>Hülk (L.S.)</b></p>	<p>Bisherige Darstellung</p> 
<p>Dieser Änderungsplan nebst zugehöriger Begründung hat vom 28.02. bis 28.03.2017 öffentlich ausgelegen (§ 3 (2) BauGB).</p> <p>Münster, 29.03.2017</p> <p>Der Oberbürgermeister I.A. <b>Hülk (L.S.)</b></p>	<p>Neue Darstellung</p> 
<p>Dieser Änderungsplan ist durch den Rat der Stadt Münster am 12.07.2017 abschließend beschlossen worden (§ 2 BauGB).</p> <p>Münster, 13.07.2017</p> <p><b>Markus Lewe (L.S.)</b> <b>Kupferschmidt</b> Oberbürgermeister Schriftführer</p>	<p>Legende:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Änderungsbereich</li> <li> Wohnbaufläche</li> <li> Gemischte Baufläche</li> <li> Flächen für den Gemeinbedarf</li> <li> Grünflächen</li> <li> Parkanlage</li> <li> Spielbereich A</li> <li> Kultureller Zweck</li> <li> Schule</li> <li> Jugendheim</li> <li> Kindergärten</li> <li> Militärische Einrichtung</li> <li> Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen</li> <li> Altlast- / Verdachtsfläche &lt; 1 ha</li> <li> Altlast- / Verdachtsfläche &gt; 1 ha</li> </ul> <p>M: 1 : 15.000</p>
<p>Dieser Änderungsplan ist mit Verfügung vom 10.10.2017 genehmigt worden (§ 6 in Verbindung mit § 2 (4) BauGB).</p> <p>Münster, 10.10.2017</p> <p>Bezirksregierung Münster I.A. <b>W. Rieger (L.S.)</b></p>	
<p>Dieser Änderungsplan ist mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. 17 vom 19.10.2018 wirksam geworden (§ 6 (5) BauGB).</p> <p>Münster, 22.10.2018</p> <p>Der Oberbürgermeister I.A. <b>Brinkhoetter (L.S.)</b></p>	
<p>Rechtsgrundlagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)</li> <li>• Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)</li> </ul>	

## 1 Verfahrensverlauf

Beschluss des Rates zur 71. Änderung des Flächennutzungsplans	11.05.2016
Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses im Amtsblatt	20.05.2016
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürgeranhörung)	12.05.2016
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange	01.07.2016
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	17.02.2017
Bekanntmachung der Offenlegung des Planentwurfs im Amtsblatt	17.02.2017
Offenlegung des Planentwurfs	28.02.-28.03.2017
Beschluss über die Stellungnahmen und Abschließender Beschluss des Rates der Stadt Münster	12.07.2017
Genehmigung der Bezirksregierung Münster	10.10.2017
Bekanntmachung der Genehmigung und Wirksamkeit der 69. Änderung des Flächennutzungsplans	19.10.2018

## **2 Planungsziele**

Die militärische Nutzung der York-Kaserne in Gremmendorf wurde mit dem Abzug der britischen Streitkräfte Ende 2012 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. 50 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 Wohnraumangebots in Münster leisten.

Für das Gelände wird eine Anzahl von ca. 1.750 neuen Wohneinheiten angestrebt. Neben unter anderem einem neuen Grundschulstandort, mehreren Kita-Einrichtungen und einem Bürgerhaus ist zum Albersloher Weg hin der „York-Platz“ geplant, welcher als Platzanlage „Alt-Gremmendorf“ mit dem neuen Quartier und seinem hier neu entstehenden Einkaufsbereich verbinden soll. Diese Erweiterung des Stadtteilzentrums im Bereich der ehemaligen York-Kaserne wurde bereits im Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2009 aufgezeigt und als mittelfristiges Ziel benannt.

Derzeit wird das Kasernengelände in Teilen vom Bundesamt für Migration und Flüchtlinge (BAMF) genutzt. Das BAMF betreibt dort eine Außenstelle und ein Ankunftszentrum. Die Nutzung soll zum Ende des Jahres 2018 auslaufen.

Darüber hinaus werden derzeit noch Teile des Geländes vom Land NRW (Bezirksregierung Münster) unter Beteiligung der Stadt Münster als Erstaufnahmeeinrichtung zur Unterbringung von Flüchtlingen genutzt.

## **3 Berücksichtigung der Umweltbelange**

Der Umweltbericht ist auf Basis einer Umweltprüfung gemäß Baugesetzbuch erstellt worden.

Wesentliche umweltbezogene Daten entstammen dem Umweltkataster der Stadt Münster im Internet ([http://www.muenster.de/verkehr\\_umwelt.html/Umweltkataster](http://www.muenster.de/verkehr_umwelt.html/Umweltkataster)).

Das Untersuchungsgebiet wird jeweils so weit gefasst, wie Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind, d. h. es reicht auch über den Änderungsbereich hinaus. Mit der 71. Änderung des FNP wird die bisher dargestellte Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Militärische Einrichtung zu großen Teilen in Wohnbauflächen umgewidmet. Östlich angrenzend werden eine gemischte Baufläche für eine Platzanlage und Einzelhandelsnutzungen sowie Gemeinbedarfsflächen ausgewiesen. Den Gemeinbedarfsflächen werden die Zweckbestimmungen Jugendheim, Kindergarten, kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (ehemaliges Offizierskasino, zukünftiges Bürgerhaus), Schule sowie sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (bestehende Sporthalle) zugeordnet.

Im Westen des Änderungsbereichs werden die bestehenden Grünflächen in den Bereichen, in denen keine zukünftige Wohnnutzung geplant ist, im Zuge der Änderung des FNP als Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Parkanlage und Spielbereich A dargestellt.

Das gesamte ehemalige Kasernengelände wird als Altlast-/ Verdachtsfläche gekennzeichnet.

Die Umnutzung der ehemaligen York-Kaserne zu einem Wohnquartier entspricht in besonderer Weise dem Ziel der vorrangigen Ausrichtung der Bauleitplanung auf die Innenentwicklung ge-

---

mäß § 1 Absatz 5 BauGB sowie den Anforderungen des § 1 a BauGB, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und die Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Vor dem Hintergrund eines angespannten Wohnungsmarktes in Münster mit einem entsprechend hohen Druck auf Flächenpotenziale für die Wohnraumversorgung wird keine vernünftige Alternative zur Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung der ehemaligen York-Kaserne zu Wohnzwecken gesehen.

Die Planung basiert auf dem planerischen Leitbild einer „Gartenstadt im Grünen“, den Ergebnissen des Bürgerbeteiligungsprozesses und dem städtebaulichen Wettbewerb sowie dem daraus hervorgegangenen städtebaulichen Entwurf. Die Bewahrung der baulichen Identität ist für das Quartier von besonderer Bedeutung. Die Funktionszusammenhänge und Nutzungsbestandteile der ehemaligen Kaserne sollen als wichtiges Zeugnis der Zeitgeschichte weiterhin ablesbar bleiben. Der bebaute Bereich der ehemaligen Kasernenanlage wurde mit Verfügung der Bezirksregierung Münster vom 12.06.2014 unter Denkmalschutz gestellt. Die durch die vorherige militärische Nutzung entstandene Barrierewirkung soll durch räumliche und funktionale Vernetzungen mit dem Umfeld aufgehoben werden.

Die Fragen des Lärmschutzes werden anhand der konkreten Planung im Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung geklärt. Im Grundsatz ist eine Wohnbebauung an diesem Standort aus Sicht des Immissionsschutzrechts möglich. Aufgrund der guten Durchlüftungsverhältnisse im Straßenraum ist auch bei einer Erhöhung der Kfz-Verkehrs auf dem Albersloher Weg durch die Planung nicht mit einer Überschreitung der Grenzwerte für Luftschadstoffe zu rechnen.

Die Bestandssituation für Natur und Landschaft des rund 50 ha großen Kasernenareals wird durch die umfangreichen Flächenversiegelungen vor allem durch die zahlreich vorhandenen militärischen Zweckbauten (Unterkünfte, Fahrzeughallen und andere Funktionsgebäude), die breit angelegte Verkehrsinfrastruktur sowie den zentral gelegenen Exerzierplatz geprägt. Das Kasernenareal zeigt sich jedoch auch stark durchgrünt. Insbesondere dem zentralen Kasernenbereich verleihen intensiv gepflegte Rasenflächen mit älterem Baumbestand einen parkartigen, teils hainartigen Charakter. Mehrere kleinere wald- bzw. feldgehölzartige Strukturen sind in den Randbereichen der Kaserne ebenfalls vorhanden. Darüber hinaus bilden im Westen und Süden, jenseits des inneren Kasernenbereichs, große Sportrasenflächen den Bestand. Innerhalb des Änderungsbereichs befinden sich keine Oberflächengewässer, es besteht keine Schutzgebietsausweisung (Wasserschutzgebiet o. ä.). Die Grundwasserneubildung ist aufgrund der bestehenden Versiegelung bereits eingeschränkt.

Mit Blick auf den Artenschutz ist auf der Maßstabsebene des Flächennutzungsplans relevant, ob mit verfahrenskritischen Vorkommen planungsrelevanter Arten, die eine Restriktion für die Planung darstellen könnten, zu rechnen ist. Dies ist im Änderungsbereich nicht der Fall. Auf Basis eines Zwischenberichts zum artenschutzrechtlichen Gutachten für die verbindliche Bauleitplanung sind im Änderungsbereich die zu erwartenden artenschutzrechtliche Konflikte gering.

Das Klima des Änderungsbereichs wird geprägt einerseits durch die bebauten und versiegelten Anteile des Kasernengeländes und andererseits durch die große zusammenhängende Grünfläche mit Kaltluftproduktionsfunktion im Westen des Änderungsbereichs. Die äußerst zahlreichen Bäume sowie der Gehölzbestand fungieren als Frischluftproduzenten und Schattenspender.

---

Der Abgleich zwischen der planrechtlichen Ausweisung des Gebietes im Bestand mit der Planung indiziert keine zusätzlichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft über das Maß hinaus, welches bislang zulässig war. Eine eingehende Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung unter Berücksichtigung der Bodenversiegelung im Bestand und in der Planung erfolgt im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren. Zu den Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen gehört der Erhalt eines großen Teils der vorhandenen Grünfläche im Westen (ehemaliger Sportplatz) sowie des wertvollen und prägenden Baumbestandes einschließlich der hainartigen Bestände im Bereich der ehemaligen Kaserne. Im Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung sind ggf. Artenschutzmaßnahmen zu berücksichtigen.

Unter Berücksichtigung der bei den jeweiligen Schutzgütern beschriebenen Voraussetzungen werden durch die 71. Änderung des FNP keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen vorbereitet.

#### **4 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur 71. Änderung des Flächennutzungsplans und zum Bebauungsplan Nr. 582 fand gleichzeitig in Form einer Informationsveranstaltung am 12.05.2016 im Gebäude der Westfalenfleiß am Kesslerweg 38-42 in Münster-Gremmendorf statt. Vorgestellt wurden sowohl die Inhalte des Vorentwurfs zur 71. FNP-Änderung als auch des städtebaulichen Entwurfs als Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 582: Gremmendorf – York-Quartier (Albersloher Weg / Wiegandweg / Angelsachsenweg / Heeremansweg / Letterhausweg).

Im Rahmen dieser Beteiligung ergaben sich auch Anregungen, die die Ebene des Flächennutzungsplans betrafen. So wurde unter anderem vorgeschlagen, eine Umgehungsstraße zu planen, um den Verkehr auf dem teilweise überlasteten Albersloher Weg zu reduzieren. Dieser Anregung wurde nicht gefolgt. Eine direkte Umgehungsstraße sei nicht machbar. Zudem könne der Verkehr durchaus über den Albersloher Weg geführt werden, wenngleich der Straßenraum im Zentrum von Gremmendorf umgestaltet werden soll. Zum Thema Verkehr wurde auch angeregt, die Strecke der WLE-Bahn auszubauen. Dieses Vorhaben ist derzeit bereits in Planung.

Mehrere Bürger regten zudem an, die Grünfläche am Wiegandweg zu erhalten. Diese Fläche soll allerdings überbaut werden. Die weiterhin vorhandenen großzügigen Grünflächen im Quartier sorgen für eine ausreichende Kompensation der zusätzlichen Bebauung.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde im Zeitraum vom 01.07. bis zum 05.08.2016 durchgeführt.

Von Seiten der BImA wurde in diesem Verfahren angeregt, die Darstellung von Altlastenverdachtsflächen aus der Planzeichnung zu entfernen. Dieses war allerdings nach Auskunft der Unteren Umweltbehörde der Stadt Münster zum damaligen Zeitpunkt noch nicht möglich.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte vom 28.02. bis zum 28.03.2017. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB wurde parallel hierzu durchgeführt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde angeregt, den Plan derart zu ändern, dass die bestehenden Alleebäume am Albersloher Weg weitestgehend erhalten bleiben. Dieser Anregung konnte an dieser Stelle nicht gefolgt werden, da es sich hierbei nicht um eine Darstellungsebene des Flächennutzungsplans handelt. Der Umbau des Albersloher Wegs wird zu ei-

nem späteren Zeitpunkt erfolgen und in diesem Zusammenhang kann auch erst eine Aussage zum Erhalt von Bäumen getroffen werden.

Insgesamt wurden keine weiteren Anregungen vorgetragen, die zu einer Änderung der geplanten Darstellung der 71. Änderung des Flächennutzungsplans führten. Der Entwurf wurde daraufhin vom Rat der Stadt Münster am 12.07.2017 abschließend beschlossen. Die Bezirksregierung Münster erteilte mit Datum 10.10.2017 die Genehmigung. Durch Bekanntmachung selbiger im Amtsblatt der Stadt Münster am 19.10.2018 wurde die 71. Änderung des Flächennutzungsplans wirksam.

## **5 Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Gemäß § 1 a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Die Stadt Münster hat zum Ziel, das Bauen im Siedlungsbestand nach Möglichkeit zu präferieren und durch die Innenentwicklung den Neubaulandbedarf zu verringern.

Die Wiedernutzbarmachung einer innerstädtisch gelegenen militärischen Konversionsfläche wie der York-Kaserne entspricht in besonderer Weise diesem Ziel sowie der Bodenschutzklausel des Baugesetzbuches.

Vor dem Hintergrund eines angespannten Wohnungsmarktes in Münster mit einem entsprechend hohen Druck auf Flächenpotenziale für die Wohnraumversorgung wird keine vernünftige Alternative zur Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung der ehemaligen York-Kaserne zu Wohnzwecken gesehen.

Die Nullvariante auf Ebene des Flächennutzungsplans würde bedeuten, die bisherige Darstellung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Militärische Einrichtung beizubehalten. Eine militärische Nachnutzung des Geländes steht jedoch außer Diskussion. Voraussetzungsweise würde die bestehende Zwischennutzung bis zu einer endgültigen Änderung der Nutzung erhalten bleiben.