

Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Herr Rasche

20.03.2006
6113

Niederschrift über eine Bürgeranhörung nach § 3 (1) BauGB

Stadtbezirk: Münster – Ost

Anlass: 16. Änderung des fortgeschriebenen Flächennutzungsplans der Stadt Münster im Stadtbezirk Münster – Ost, Stadtteil Gelmer-Dyckburg, im Bereich „östlich Schiffahrter Damm, Grundstücke Nr. 486 bis 512“

Datum / Zeit: 08.03.2006, 18:00 Uhr

Ort: Mehrzweckhalle Gelmer
Westerheide 3a

Teilnehmer: 25 Bürgerinnen und Bürger

Leiter der Bürgeranhörung: Herr Siegfried Grenda, Bezirksvorsteher

Vertreter der Verwaltung: Herr Tobias Krause-Kämereit und Herr Gerd Rasche,
Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung

Herr Bezirksvorsteher Grenda eröffnete um 18.00 Uhr die Bürgeranhörung, begrüßte die Anwesenden und informierte über den geplanten Ablauf der Veranstaltung. Anschließend erläuterte Herr Krause-Kämereit das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans, dessen förmlicher öffentlicher Teil mit dieser Veranstaltung begonnen hat, und legte die Gründe für die anstehende Flächennutzungsplan-Änderung dar:

Die Grundstücke Schiffahrter Damm 486 - 512 liegen im Außenbereich und sind bereits heute bebaut und teilweise gewerblich genutzt. Schon während des Verfahrens zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans (FNP) hatten verschiedene Anreger die Darstellung der betroffenen Grundstücke als Gewerbegebiet vorgeschlagen. Der Rat der Stadt Münster hatte durch seinen Beschluss vom 10.07.2002 diesen Anregungen mit Verweis auf die fehlende Darstellung und rechtliche Absicherung als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB) im Gebietsentwicklungsplan (GEP) für den Regierungsbezirk Münster, Teilabschnitt Münsterland, nicht entsprochen. Als Ergebnis mehrerer Gespräche mit Vertretern der Stadtverwaltung hat die Bezirksregierung Münster (Bezirksplanungsbehörde) signalisiert, dass eine Änderung des FNP, die sich ausschließlich auf die Darstellung des Gewerbebestands östlich des Schiffahrter Damms beschränkt, ohne eine Änderung des GEP oder die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens möglich ist. Dabei soll die neue gewerbliche Baufläche nach Osten teilweise durch die Darstellung einer Fläche für „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ mit der Zweckbestimmung „Flächen für vorwiegend lineare und punktuelle Maßnahmen“ begrenzt werden, um die Belange des angrenzenden Landschaftsraumes und vor allem die Belange des angrenzenden Landschaftsschutzgebiets zu berücksichtigen.

Die Flächennutzungsplanänderung ist der erste Schritt zur Verwirklichung der Erweiterungsabsichten eines bestehenden Betriebes.

Der zweite Schritt wird die Aufstellung einer Satzung gemäß § 34 (4) Nr. 2 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) sein, um im Bereich der Grundstücke mit bestehender Bebauung zukünftig weitere Bauvorhaben errichten zu können.

Die südlich angrenzende Bebauung Schiffahrter Damm 486-498 ist aktuell aus dem Bereich der Flächennutzungsplanänderung ausgeklammert, da sich nach neueren Erkenntnissen des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung eine Entwicklung zum Wohnen vollzogen hat. Heute befinden sich hier als gewerbliche Nutzungen nur noch eine Gärtnerei und ein Tischlereibetrieb. Die Wohnbebauung beurteilt sich planungsrechtlich als Mischgebiet aus Gründen der Nachbarschaft des „Industriegebietes Hessenweg“. Wenn das Plangebiet nach Süden um den Gebäudebestand ausgedehnt wird, werden u. U. Immissionsschutzprobleme bearbeitet werden müssen, die das Änderungsverfahren erschweren und ggf. eine Zeitverzögerung bewirken werden.

Herr Grenda forderte die Bürgerinnen und Bürger auf, ihre Meinung zur geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes zu äußern sowie Fragen zu stellen.

Herr A: Gibt es bereits Vorstellungen zu der geplanten Satzung?

Herr Krause-Kämereit: Inhaltlich gibt es noch keine Vorstellungen, aber es soll eine Satzung nach § 34 (4) Nr. 2 Satz 1 BauGB erlassen werden.

Frau A: Wie lange wird es dauern, bis gebaut werden kann?

Wieso ist der südlich angrenzende Bereich mit ihrem Gärtnereibetrieb nicht Bestandteil dieser Änderung?

Welche zusätzlichen Betriebe sind früher im südlichen Bereich angesiedelt gewesen?

Hat der bestehende Gärtnereibetrieb Bestandsschutz mit Erweiterungsmöglichkeiten?

Herr Krause-Kämereit: Bis ca. Ende 2006 kann die Flächennutzungsplanänderung beschlossen sein. Dann muss noch ein Genehmigungszeitrahmen von max. drei Monaten für die Bezirksregierung hinzugerechnet werden. Die Satzung wird bis zur Rechtswirkung ca. ein Jahr dauern, so dass voraussichtlich gegen Ende 2007 mit der Bebauung begonnen werden könnte.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange hat das Staatliche Umweltamt auf eventuelle Konflikte bei der Darstellung eines Gewerbegebiets für den südlichen Bereich hingewiesen, da hier auch Wohnbebauung besteht. Damit das Änderungsverfahren möglichst zügig abgewickelt werden kann, ist dieser Bereich aus dem Änderungsbereich ausgeklammert worden.

Mindestens ein zusätzlicher Betrieb ist in diesem Bereich angesiedelt gewesen, für den ein Antrag auf Änderung des FNP gestellt worden ist mit dem Ziel der Gewerbegebietsausweisung. Dieser Betrieb wurde inzwischen verlagert.

Bestandsschutz hat ein Gärtnereibetrieb im Außenbereich ganz besonders. Kleinteilige Erweiterungen werden sicher im Bestand möglich sein. Dies ist eine Einzelfallbeurteilung bauordnungsrechtlicher Natur.

Herr B: Wenn ich mit meinem Betrieb wieder zurück in den südlich angrenzenden Bereich will, ist dann eine Flächennutzungsplanänderung nötig?

Herr Krause-Kämereit: Für Genehmigungsfragen ist das Bauordnungsamt zuständig.

Herr Grenda fragt nach dem Ansprechpartner für Genehmigungsfragen bei der Stadt Münster.

Herr Krause-Kämereit: Der Ansprechpartner für bauordnungsrechtliche Fragen im Außenbereich bei der Stadt Münster ist Herr Spielvogel im Bauordnungsamt.

Herr Grenda erklärt den Unterschied zwischen dem jetzigen Flächennutzungsplanverfahren und dem Baugenehmigungsverfahren, für das das Bauordnungsamt zuständig ist.

Herr C: Um wie viel m² will der Betrieb erweitern?

Herr C findet in der Plangrundlage nichts wieder.

Herr Krause-Kämereit erklärt den Plan und zeigt die Straßenzüge sowie die Tankstelle und weitere Gebäude im Plan. Eine genaue Angabe über die Erweiterungsgröße des Betriebes kann aktuell nicht angegeben werden. Ein Nachreichen der Information ist aber möglich. Die Erweiterung ist zur Bestandssicherung notwendig.

Im Nachgang hat Herr Krause-Kämereit Herrn C mitgeteilt, dass das Betriebsgelände durch die FNP-Änderung um ca. 3000 m² anwachsen wird.

Herr C: Sind Ausgleichsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen festgesetzt?

Herr Krause-Kämereit: Ja, es sind Suchräume für Ausgleichsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen dargestellt. Aufgrund der Neuregelungen sind in der Flächennutzungsplanung neben der Standortwahl für weitere Siedlungsflächen auch Überlegungen und Darstellungen zur Lage möglicher Kompensationsflächen erforderlich. Je nach Art und Umfang der Bauleitpläne sowie der ökologischen Wertigkeit und Sensibilität des Planungsraums müssen zur Kompensation der ermittelten Eingriffe i.d.R. relativ großflächige und zusammenhängende Ausgleichsräume dargestellt bzw. ausgewiesen werden. Aus diesem Grund ist eine Aufweitung der bestehenden Darstellung durch eine überlagernde Darstellung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung Flächen für vorwiegend lineare und punktuelle Maßnahmen erfolgt. Hier könnten z. B. Hecken zur „Abschirmung“ der Siedlung zum Landschaftsraum gepflanzt werden. Auch wird durch diese Darstellung ein Wunsch der Bezirksregierung aufgegriffen, den angrenzenden Landschaftsraum weiter zu schützen und von zukünftiger Bebauung freizuhalten.

Bei dieser Darstellung handelt es sich jedoch um einen Suchraum; es muss nicht unbedingt eine Anpflanzung erfolgen. Um die Flexibilität der verbindlichen Bauleitplanung zu erhöhen und um möglichen Engpässen bei der Bereitstellung von fachlich geeigneten Kompensationsflächen vorzubeugen, ist es sinnvoll, in einem Flächennutzungsplan über das erforderliche Mindestmaß hinausgehend zusätzliche Ausgleichspotenziale im Sinne von sog. Suchräumen darzustellen. Mit der geschaffenen Rechtsgrundlage (§ 1a BauGB), Kompensationsmaßnahmen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs nachzuweisen und zu refinanzieren, erhält die Bereitstellung und Verfügbarkeit potenziell geeigneter Kompensationsflächen innerhalb des Stadtgebiets von Münster zusätzliche Bedeutung. Zudem eröffnet das Landschaftsgesetz die Möglichkeit zur Erhebung von Ersatzgeld für nicht vom Eingriffsverursacher umsetzbare Kompensationsmaßnahmen.

Mit dem Entwurf zur Fortschreibung des FNP ist für das gesamte Stadtgebiet eine landschaftspflegerische Konzeption für Kompensationsmaßnahmen im Sinne eines Suchraumkonzepts erarbeitet worden. Sie stellt auf gesamtstädtischer Ebene eine Entwicklungsplanung dar, die die für die Stadt Münster besonders relevanten Zielaussagen für den Natur- und Landschaftsschutz beinhaltet. Die landschaftspflegerische Konzeption ist fachliche Grundlage für die mit der weiteren beabsichtigten Siedlungsentwicklung verbundene Umsetzung der Eingriffsregelung auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung.

- Frau A: Kann ein Ausgleich nicht an gleicher Stelle wie das Bauvorhaben ausgeführt werden?
- Herr Krause-Kämereit: Ja, grundsätzlich sollte der Ausgleich möglichst in der Nähe des Eingriffs (Bauvorhaben) erfolgen. Dies kann aber nicht immer erfolgen; die Stadt hat für diese Fälle einen Flächenpool. Es besteht auch die Möglichkeit zur Erhebung von Ersatzgeld. Im vorliegenden Fall wird diese Frage im Baugenehmigungsverfahren zu klären sein.
- Herr D: Sind das Ausgleichsverfahren und das Flächennutzungsplanverfahren gleich?
- Herr Krause-Kämereit: Nein. Ein FNP-Änderungsverfahren läuft getrennt. Ein Ausgleich ist immer an ein Bebauungsplanverfahren bzw. eine Baugenehmigung gebunden.
- Herr D: Durch die Darstellung einer Ausgleichsnahme im FNP bin ich verwirrt. Bitte erläutern Sie nochmals die Hintergründe.
- Herr Krause-Kämereit: Hier sollen durch die Darstellung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung Flächen für vorwiegend lineare und punktuelle Maßnahmen – kurz: Suchraum für Ausgleichsflächen - ein Signal zur Aufwertung des Landschaftsraumes im verbleibenden Landschaftsschutzgebiet gesetzt und die Begrenzung des Siedlungsraumes nach Osten dokumentiert werden.
- Herr Grenda: Kann man diese Darstellung als Symbolik betrachten?
- Herr Krause-Kämereit: Ja und Nein: Hier ist eine Darstellung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft erfolgt mit dem Ziel einer Abschirmwirkung des Siedlungsraumes zum Landschaftsraum. Zugleich besagt die Darstellung aber nicht, dass entsprechende Maßnahmen auch konkret vor Ort umgesetzt werden.
- Herr E: Können diese Flächen weiter landwirtschaftlich genutzt werden?
- Herr Krause-Kämereit: Ja, hier sollen -wenn überhaupt- nur punktuelle Maßnahmen, wie z. B. Heckenpflanzung erfolgen.
- Frau B: Kann die Gärtnerei Gewerbe (Produktumstellung) werden?
- Herr Krause-Kämereit: Dies ist eine bauordnungsrechtliche Frage. Der § 35 BauGB ist novelliert worden u. a. zu Gunsten von Gewerbe im Außenbereich. Herr Spielvogel beurteilt solche Angelegenheiten bei der Stadt Münster.

Herr D: Herr D erklärt den Plan als Anlieger. Er versteht die Angaben der Hausnummern in der Begründung zu dem Plan nicht.

Herr Krause-Kämereit: Die Hausnummern stehen für die betroffenen Grundstücke, die Gegenstand des Plangebiets sind. Aktuell liegt die bestehende Tankstelle mit im Planbereich; sie bildet die südliche Grenze des Änderungsbereiches mit der Darstellung Gewerbe.

Herr D: Wird durch diese Darstellung nicht eine Erweiterung der Tankstelle ermöglicht?

Herr Grenda: Die Frage der Erweiterung der Tankstelle ist nicht Gegenstand dieser Planung.

Herr Krause-Kämereit: Es wird eine Satzung nach § 34 erfolgen, die auf eine Bestandssicherung abzielt und nicht auf eine Neuentwicklung. Alles was auf dem Tankstellengrundstück an Veränderungen geschehen soll, beurteilt sich nach Bauordnungsrecht im Rahmen der geplanten Satzung.

Herr E: Es wird also keine Weiterentwicklung der Tankstelle geben?

Herr Krause-Kämereit: Eine Weiterentwicklung der bestehenden Tankstelle im Rahmen des Bestandsschutzes ist nicht auszuschließen, ist aber bauordnungsrechtlich zu bewerten und zu regeln.

Herr F: Die Tankstelle stört mit ihrem Lärm.

Frau A: Wie läuft das weitere Verfahren? Werden die Bürger noch einmal zur Satzung gehört?

Herr Krause-Kämereit: Die jetzige Veranstaltung mit Beteiligung der Bürger ist erst der Auftakt der Planung. Möglichst noch vor dem Sommer wird der Plan öffentlich ausgelegt werden. Dann können alle Bürger Einwendungen gegen die Planung machen. Es erfolgt also eine mehrmalige Beteiligung der Bürger mit der Möglichkeit der Einwendung zu der Planung. Dies gilt auch für das sich später anschließende Satzungsaufstellungsverfahren.

Herr Grenda: Sie können sich jederzeit bei ihren Bezirksvertretern über den Sachstand der Planung informieren.

Herr D: Werden der Aus-/Weiterbau der B 51 und der B 481 n eine höhere Verkehrsbelastung in diesem Bereich verursachen?

Herr Grenda: Hier geht es um eine FNP-Änderung und nicht um die Straßenplanung.

Herr D: Diese Straßenplanung könnte aber auch Auswirkungen auf diese FNP-Änderung haben.

Herr Grenda: Die Stellungnahme der Stadt Münster zu der Straßenplanung B 51/B 481 n wird zurzeit bearbeitet. Eine eventuelle Verkehrszunahme wird gesondert zu betrachten sein.

Herr D: Ist die Stadt Münster eingebunden in diese Straßenplanung?

Herr Grenda: Für diese Straßenplanung ist das Landesstraßenbauamt zuständig. Ein Ausbau des Schiffahrter Damms nördlich der Sudmühlenstraße sei ihm nicht bekannt.

Herr Krause-Kämereit: Im Juli 2004 ist das „Räumliche Entwicklungskonzept Münster-Ost“ öffentlich vorgestellt worden.

Hierbei wurde unter Berücksichtigung eines eventuell höheren Verkehrsaufkommens auf dem Schifffahrter Damm und unter Berücksichtigung eines potenziell erhöhten Gewerbegebietsbedarfes die zukünftige Notwendigkeit einer ggf. ampelgeregelten Anbindung des „Industriegebietes Hessenweg“ mit einer Erweiterung des Gewerbegebietes östlich des Schifffahrter Dammes aufgezeigt.

Herr Grenda:

Zurzeit erarbeitet die Verwaltung der Stadt Münster die stadtbedeutsamen Stellungnahmen zum Ausbau des Dortmund-Ems-Kanals und der Straßenverbindung B 51/ B 481 n. Sämtliche Stellungnahmen der Stadt Münster werden durch Beschluss der politischen Gremien bestätigt.

Wenden Sie sich bitte bei Fragen an die Politik.

Herr Grenda schließt die Bürgeranhörung um 19:00 Uhr.

gez.

Grenda

Bezirksvorsteher

gez.

Rasche

Schriftführer