

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Vorlagen-Nr.:

V/0492/2009

Auskunft erteilt:

Herr Krause-Kämereit / Herr Hülk

Ruf:

492 6111 / 6190

E-Mail:

Huelk@stadt-muenster.de

Datum:

03.08.2009

Betrifft

29. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich östlich der Heroldstraße / südlich der Weseler Straße im Stadtteil Mecklenbeck
Beschluss zur Änderung

Beratungsfolge

03.09.2009	Bezirksvertretung Münster-West	Anhörung
24.09.2009	Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft	Vorberatung
30.09.2009	Hauptausschuss	Vorberatung
30.09.2009	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

Der fortgeschriebene Flächennutzungsplan der Stadt Münster wird gemäß § 2 (1) und (4) i. V. m. § 8 (3) Baugesetzbuch dahingehend geändert, dass im Bereich östlich der Heroldstraße / südlich der Weseler Straße im Stadtteil Mecklenbeck ein Sondergebiet –Stadtbereichszentrum- neu dargestellt und die angrenzende Grünfläche aufgeweitet wird.

II. Kosten/Folgekosten

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Stadt Münster durch die Änderung des Flächennutzungsplanes keine Kosten und keine Folgekosten entstehen.

Begründung:

Mit der 29. Änderung des fortgeschriebenen Flächennutzungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur weiteren geordneten städtebaulichen Entwicklung im Stadtteil Mecklenbeck geschaffen werden, indem u.a die bisher gewerblich genutzten Grundstücke Weseler Straße 645-649 zu einem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Stadtbereichszentrum entwickelt werden. Die Planung entspricht dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Münster.

Die absehbaren Umweltauswirkungen sind abgesehen von den Lärmimmissionen im Plangebiet wenig erheblich oder lassen sich durch geeignete Maßnahmen vermeiden, mindern oder ausgleichen.

Damit die Planungsziele realisiert werden können ist die vorliegende Flächennutzungsplanänderung und - im Parallelverfahren - die vorhabenbezogene 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 342 (siehe Vorlage Nr. 468/2009) erforderlich.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand am 20.11.2008 statt (siehe Anlage 1 zur Vorlage Nr. 468/2009). Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde im November 2008 durchgeführt. Die Äußerungen während dieser Beteiligungen wurden soweit wie möglich in der Planung berücksichtigt.

Nähere Einzelheiten zur Planung sind aus den Anlagen ersichtlich.

Die Offenlegung des Planentwurfes soll im Oktober / November 2009 erfolgen.

I.V.

gez.
Schultheiß
Stadtdirektor

Anlagen:

1. Begründung
2. Plan

BEGRÜNDUNG

zum Entwurf der 29. Änderung des fortgeschriebenen Flächennutzungsplanes der Stadt Münster im Stadtbezirk Münster-West, Stadtteil Mecklenbeck, im Bereich östlich der Heroldstraße / südlich der Weseler Straße

1. Planungsanlass und Planungsziele

Anlass zur Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Münster ist die geplante Neubebauung des Grundstücks östlich der Heroldstraße / südlich der Weseler Straße. Der Vorhabenträger beabsichtigt sein Grundstück südlich der Weseler Straße komplett frei zu machen und neu zu nutzen. Das ca. 1,64 ha große Grundstück ist – zusammen mit benachbarten Flächen – seit langem als Einzelhandelsstandort etabliert. Zuletzt verfügte es über einen Baumarkt, einen Gartenmöbelmarkt sowie Schuh- und Bekleidungsmärkte mit zusammen ca. 6.500 m² Verkaufsfläche. Ergänzt wird der Standort durch einen Lebensmittel-Discounter, einen Tierfuttermarkt sowie Kfz-orientierte Handelseinrichtungen. Das Auslaufen des Mietvertrages für den Baumarkt nimmt der Vorhabenträger zum Anlass, den Standort insgesamt neu zu überplanen.

Die für die Umsetzung der Ziele erforderliche vorhabenbezogene 2. Änderung B-Plan Nr. 342 sieht eine II-geschossige Bebauung mit großflächigen Fachmärkten für die Sortimente Bekleidung, Schuhe, Sportartikel, Computer, Bürosortimente, Betten, Teppiche, Möbel, Spielwaren sowie Gastronomie und zentrale Dienstleistungsangebote im Erdgeschoss sowie eine Finesseinrichtung und Büros im Obergeschoss vor. Die Verkaufsfläche soll maximal 7.250 m² betragen. Ebenerdig und auf einem Parkdeck werden ca. 290 Stellplätze vorgesehen. Die Erschließung von der Weseler Straße wird leistungsfähiger ausgebaut.

Hiermit wird den Zielen des im Februar 2009 durch Ratsbeschluss fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Münster entsprochen, welches an diesem Standort ein Stadtbereichszentrum (SBZ) vorsieht.

Die Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts werden im Stadtteil Mecklenbeck aktuell durch

- den Ausbau des **Stadtteilzentrums** westlich Dingbängerweg nach den Ergebnissen eines Investorenwettbewerbs,
- die Vorbereitung für den Ausbau des Standortes südlich der Weseler Straße zum **Stadtbereichszentrum** und
- die Änderung der Bebauungspläne (BP) für die Industrie- und Gewerbegebiete nördlich und südlich der Weseler Straße (An der Hansalinie (BP 268) und Harkortstraße (BP 312)) mit dem Ziel einer restriktiven Regelung zu Einzelhandelsansiedlungen

umgesetzt.

Die Entwicklung des Bereichs südlich der Weseler Straße zum **Stadtbereichszentrum** wird von der Stadt bereits seit Anfang der 1990er Jahre verfolgt. Sowohl das Zentrenkonzept zum Raumfunktionalen Konzept (1996) als auch der 2004 fortgeschriebene Flächennutzungsplan und das Einzelhandelskonzept (2004) mit seiner Fortschreibung als Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus Februar 2009 weisen den Standort als Zentralen Versorgungsbereich aus.

Zusammen mit dem bestehenden Stadtbereichszentrum an der Roxeler Straße im Stadtteil Gievenbeck übernimmt der Standort an der Weseler Straße übergeordnete Versorgungsfunktionen für den mit mehr als 54.000 Einwohnern zweitgrößten Münsteraner Stadtbezirk Münster-West.

Der Versorgungsstandort an der **Roxeler Straße** erfüllt sowohl die Funktion eines Stadtbereichszentrums als auch die eines Grundversorgungszentrums für den Stadtteil Gievenbeck. Das Angebot umfasst ein SB-Warenhaus mit 50% Verkaufsflächenanteil für Lebensmittelangebote, einen Bau- und Gartenmarkt und kleinteiligere Einzelhandelsnutzungen mit Läden für Bekleidung und Schuhe sowie das Forum. Das Forum weist eine II - IV-geschossige Bebauung mit einem markanten VII-geschossigen Turmgebäude auf. In den Obergeschossen befinden sich Büros, Dienstleister sowie eine Altenwohn- und Pflegeeinrichtung.

Demgegenüber wird der Versorgungsstandort an der **Weseler Straße** im Stadtteil Mecklenbeck anders strukturiert. Er soll nur die Aufgaben der übergeordneten Versorgung eines Stadtbereichszentrums erfüllen, während die Grundversorgung durch das Stadtteilzentrum am Dingbängerweg wahrgenommen werden soll.

Diese Arbeitsteilung zwischen den beiden Versorgungsstandorten in Mecklenbeck basiert auf Entscheidungen vom Beginn der 1990er Jahre, im Zusammenhang mit der Entwicklung des Bereichs Mecklenbeck-Mitte den Bereich um die St. Anna-Kirche zur Stadtteilmitte und zu einem soziokulturellen Zentrum Mecklenbecks auszubauen. Im Rahmen der Entwicklung des Wohngebietes Mecklenbeck-Mitte wurden dort ein Lebensmittel-Vollsortimenter angesiedelt und kleinteilige Angebote für die tägliche Versorgung geschaffen. Zentrale Dienstleistungen, Gastronomie, der Wochenmarkt und das Bürgerhaus Hesselmannscher Hof ergänzen das Angebot. In 2009 soll die Erweiterung des Stadtteilzentrums südlich der St. Anna-Kirche mit einem Lebensmittel-Discounter, einem Drogeriefachmarkt sowie weiteren Läden und Wohnungen erfolgen.

Die Aufgabenteilung mit dem Stadtteilzentrum am Dingbängerweg bedeutet für das geplante Stadtbereichszentrum südlich der Weseler Straße konkret, dass hier – mit Ausnahme des bestehenden Lebensmittel-Discounters sowie eines geplanten Kiosks mit max. 50 m² Verkaufsfläche – keine Nahversorgungsangebote entstehen werden. Darüber hinaus wird durch die nahezu ausschließlich großflächigen Fachmarktangebote mit entsprechend anderen Vertriebsformen eine andere Ausrichtung gegenüber dem kleinteiligeren Angebot im Zentrum Roxeler Straße gewährleistet.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt den Änderungsbereich als Gewerbegebiet dar. Die im Parallelverfahren zur vorliegenden Änderung des FNP in Aufstellung befindliche vorhabenbezogene 2. Änderung des B-Plans Nr. 342 stellt sicher, dass die Ziele dieser Planung umgesetzt werden können. Zukünftig soll der Änderungsbereich im FNP als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Stadtbereichszentrum“ (SO SBZ) dargestellt werden.

2. Änderungsbereich

Der Änderungsbereich der 29. Änderung des fortgeschriebenen FNP der Stadt Münster für das geplante Stadtbereichszentrum liegt im Stadtbezirk Münster-West im Stadtteil Mecklenbeck. Die Fläche grenzt im Norden an die Weseler Straße, im Osten an den zentralen Nord-Süd Grünzug mit der geplanten, verlegten Heroldstraße (Bahnunterführung). Im Westen grenzt der Planbereich an bestehende gewerbliche Nutzungen östlich der bestehenden Heroldstraße (Bahnübergang); südlich angrenzend verläuft die Bahnstrecke Wanne-Eickel – Münster – Bremen.

3. Änderungsinhalte

3.1 Sondergebiet

Zweckbestimmung Stadtbereichszentrum (SO SBZ)

Im Rahmen der 29. Änderung des fortgeschriebenen FNP wird ein bisher dargestelltes Gewerbegebiet in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Stadtbereichszentrum (SO SBZ) umgewidmet.

Der Rahmen der versorgungsstrukturell zulässigen Einzelhandels- und ergänzenden Nutzungen im multifunktionalen Stadtbereichszentrum Weseler Straße im Geltungsbereich der vorhabenbezogenen 2. Änderung des B-Plans Nr. 342 besteht aus:

- **Einzelhandel** mit einer Gesamtverkaufsfläche (VKF) von **maximal 7.250 m²**,
- jeweils ein Betrieb oder mehrere Betriebe mit den folgenden Sortimenten:
 - **Bekleidung** mit maximal 2.750 m² VKF (maximal 1 Laden mit weniger als 500 m² VKF),
 - **Schuhe** mit maximal 1.850 m² Verkaufsfläche (maximal 1 Laden mit weniger als 500 m² VKF),
 - **Sportartikel einschließlich Sportbekleidung** mit maximal 1.200 m² VKF,
 - **Computer und Zubehör** mit maximal 650 m² VKF,
 - **Bürosortiment** mit max. 1.500 m² VKF,
 - **Betten, Zubehör, Heimtextilien** mit maximal 1.300 m² VKF,
 - **Teppiche, Bodenbeläge** mit max. 1.000 m² VKF,
 - **Möbel** mit max. 1.500 m² VKF und
 - **Spielwaren** mit max. 600 m² VKF.

Die festgesetzten Sortimente bezeichnen jeweils das Kernsortiment.

Ergänzende Randsortimente - mit Ausschluss der in der Münsteraner Sortimentsliste aufgeführten zentrenrelevanten Sortimente der Nah- und Grundversorgung - sind zulässig auf maximal jeweils 10 % der für die Nutzung zulässigen Verkaufsfläche.

Als **sonstige Nutzungen** sind zulässig:

- **Fitnessseinrichtungen** mit maximal 1.400 m² Nutzfläche; zusätzlich sind max. 600 m² Nutzfläche auf angrenzenden Dachterrassen zulässig,
- **Gastronomieeinrichtungen** mit maximal 300 m² Nutzfläche und
- **sonstige Dienstleistungseinrichtungen.**

In dem **Sondergebiet (SO-2) „Stadtbereichszentrum“** ist ausnahmsweise zusätzlich auf einer Verkaufsfläche von max. 50 m² der Einzelhandel mit Nah- und Grundversorgung gemäß Münsteraner Sortimentsliste zulässig (Kiosk).

Die Festsetzungen zu den Einzelhandelsnutzungen gem. dem Entwurf zur vorhabenbezogenen 2. Änderung des B-Plans Nr. 342 wurden seitens der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung in einem **Gutachten „Verträglichkeitsstudie Münster - Mecklenbeck, Stadtbezirkszentrum südlich der Weseler Straße“** (GMA, Köln, Mai 2008) überprüft.

Grundlage der Festsetzungen bildet die in mehreren Abstimmungsschritten mit der Industrie- und Handelskammer, der Handwerkskammer und der Bezirksregierung Münster nach Art und Größe definierten Einzelhandelsnutzungen. Das Gutachten kommt demnach zu dem Ergebnis, dass das Stadtbereichszentrum mit dem geplanten Einzelhandelsbesatz den Vorgaben des Gesetzes zur Landesentwicklung (LEPro) entspricht.

3.2 Grünflächen

3.2.1 Zweckbestimmung Parkanlage

Im Osten des Plangebiets ist die Aufweitung des bisher bereits dargestellten zentralen Nord-Süd-Grünzugs westwärts vorgesehen, wodurch ein bisher dargestelltes Gewerbegebiet überplant wird. In der aufgeweiteten Grünfläche verläuft auch die Trasse der geplanten verlegten Heroldstraße (Bahnunterführung), die als nicht-klassifizierte Straße jedoch im FNP nicht als Straße dargestellt ist.

3.2.2 Zweckbestimmung Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Innerhalb der Grünfläche ist auch die Umsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (kurz: Ausgleichsmaßnahmen) vorgesehen, weshalb ein entsprechendes Planzeichen zusätzlich in der Grünfläche dargestellt wird.

3.3 Verkehrsflächen

Zweckbestimmung Öffentliche Parkfläche (Parkplatz)

Im fortgeschriebenen FNP der Stadt Münster werden öffentlich zugängliche Parkflächen (Parkplätze / Parkhäuser) mit einer Kapazität von mehr als 200 Stellplätzen mit dem Planzeichen „P“ (Öffentliche Parkfläche) dargestellt. Der wirksame FNP stellt dieses Planzeichen auch nördlich des geplanten Bahn-Haltepunktes Mecklenbeck dar. Dieses Planzeichen wird in das neu dargestellte Sondergebiet verschoben, wo knapp 270 öffentlich zugängliche Stellplätze geplant sind.

4. Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht gem. § 2 a BauGB

4.1 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 parallel aufgestellten Bebauungsplan-Verfahren.

4.2 Kurzdarstellung Inhalt und wichtigste Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Wesentliches Ziel der 29. Änderung des fortgeschriebenen Flächennutzungsplans (FNP) ist es, vorhandene Gewerbeflächen zwecks Ansiedlung von großflächigen Fachmärkten, Dienstleistungsangeboten und Büronutzungen nunmehr als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Stadtbereichszentrum“ (SO SBZ) darzustellen. Den Anlass bildet die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 342, dessen Entwurf entsprechende Sondergebiete festsetzt. Darüber hinaus wird der östlich gelegene Grünzug nach Westen ausgeweitet und tritt an die Stelle bisheriger Gewerbegebietsflächen. Innerhalb der Grünfläche verläuft auch die geplante Trasse der verlegten Heroldstraße (B-Plan Nr. 486), die im FNP jedoch nicht darzustellen ist.

4.3 Fachgesetzliche Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes

Maßgebliche fachgesetzliche Anforderungen ergeben sich insbesondere aus dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und zugehöriger Verordnungen. Referenzmaßstab für die Bewertung der Umweltauswirkungen sind die derzeitigen Darstellungen des FNP.

4.4 Umweltbeschreibung /Umweltbewertung und Wirkungsprognose

Die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen sind im Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der FNP bislang bereits Gewerbeflächen darstellt und für das Gebiet der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 342 vorliegt.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung auf die zu betrachtenden Schutzgüter.		
Umweltbelange	Beschreibung der heutigen Umweltsituation	Prognose der Umweltauswirkungen
Mensch	Die zu ändernden Flächen werden gegenwärtig im FNP als Gewerbegebiet dargestellt. Die nächsten Wohngebäude befinden sich in rund 80 m Entfernung in südlicher und östlicher Richtung sowie rund 100 m Entfernung in nördlicher Richtung. Das Gebiet ist erheblichen Lärmbelastungen von Straße und Schiene ausgesetzt. Für die Weseler Straße werden Verkehrsbelastungen von ca. 24.000 Kfz/24h prognostiziert (2020).	Als erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung sind die auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen zu berücksichtigen. Durch die benachbarte Weseler Straße werden erhöhte Lärmimmissionen erwartet, die nur in Verbindung mit einem Verzicht auf Wohnnutzung verträglich zu gestalten sind. Etwaige Vermeidungsmaßnahmen sind auf der Ebene des Bebauungsplans zu regeln.

Umweltbelange	Beschreibung der heutigen Umweltsituation	Prognose der Umweltauswirkungen
Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt	Im westlichen Änderungsbereich befindet sich ein voll versiegelter Gewerbestandort; im östlichen Änderungsbereich liegt innerhalb des dargestellten Gewerbegebiets zurzeit eine Wiese bzw. Wiesenbrache. Kein Hinweis auf Vorkommen schutzwürdiger bzw. planungsrelevanter Arten. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder europäische Vogelschutzgebiete werden nicht berührt.	Die Änderungen führen insgesamt zu einer Rücknahme der Darstellung von Bauflächen ggü. Freiflächen. Ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft ist daher nicht erforderlich.
Landschaft (Orts- bild)	Das Gebiet ist Bestandteil eines lang gestreckten Gewerbegebietes zwischen Weseler Straße und Bahnlinie Wanne-Eickel - Bremen. Nördlich der Weseler Straße schirmt eine Ausgleichsfläche zukünftig das Sondergebiet von den jenseitigen Misch- und Wohnbauflächen ab.	Eine maßgebliche Betroffenheit der Landschaft ist durch die Vorprägung als Gewerbegebiet nicht gegeben.
Boden	Im Änderungsbereich befindet sich eine Altlasten-/ Verdachtsfläche; Bei den natürlich anstehenden Böden handelt es sich um Pseudogleypodsole.	Ein erhebliches Gefährdungspotenzial geht von der Altlasten-/Verdachtsfläche nicht aus. Eine Kennzeichnung ist nach Auskunft der Unteren Bodenschutzbehörde nicht erforderlich. Eine Konkretisierung erfolgt auf der Ebene des Bebauungsplans.
Wasser	Die Grundwasserneubildung ist durch die bestehende Gewerbenutzung bereits unterbunden.	Die Darstellung als Sondergebiet führt nicht zu einer Erhöhung der Versiegelung ggü. einer Gewerbenutzung.
Klima	Klimatisch ohne nennenswerte Relevanz.	Klimatisch kaum wirksame Veränderung ggü. dem heutigen Planungsstand. Die positive Auswirkung einer Ausdehnung des Grünzuges wird durch den geplanten Verlauf der verlegten Heroldstraße innerhalb des Grünzuges relativiert.
Luft	Die Weseler Straße zählt zu den am stärksten von Luftverunreinigungen betroffenen Straßen in Münster. Im Planbereich liegt eine relativ günstige Belüftungssituation vor.	Überschreitungen der Grenzwerte der 22. BImSchV sind aufgrund der hohen Verkehrsbelastung nicht von vorne herein auszuschließen. Da weder eine Straßenschlucht erzeugt wird noch besonders empfindlichen Nutzungen geplant werden, ist auf der Basis von Vergleichsmessungen in anderen Bereichen der Weseler Straße nicht mit kritischen Werten zu rechnen.
Sach- und Kulturgüter	Im Bereich der Planung befinden sich gewerblich genutzte Gebäude sowie ungenutzte Gebäudekomplexe.	Erhebliche Umweltauswirkungen sind beim Abriss der Gebäudekomplexe nicht zu erwarten.
Wechselwirkungen	keine signifikanten Wechselwirkungen	keine Relevanz

Sonstige umweltbezogene Fachplanungen oder Schutzausweisungen, insbesondere FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete werden nicht tangiert.

4.4 Nichtdurchführung der Planung (Prognose-Null-Variante)

Unter den gegenwärtigen planungsrechtlichen Voraussetzungen kann am Standort keine Nutzung als Stadtbereichszentrum erfolgen, da hierfür eine Ausweisung als Sondergebiet Voraussetzung ist. Bei Beibehaltung des gewerblichen Status ist von einer gewerblichen Nutzung gemäß den Vorgaben des Bebauungsplans Nr. 342 auszugehen. Im Hinblick auf die Umweltfolgen ergibt sich bei Nichtdurchführung keine wesentlich geänderte Situation gegenüber den dargelegten Planungsabsichten, da bei einer gewerblichen Nutzung von einer ähnlich intensiven oder gar intensiveren Nutzung der Flächen auszugehen ist.

4.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Darstellung von zusätzlichen Sondergebietsflächen zur Realisierung des geplanten Stadtbereichszentrums entspricht der Zielsetzung des im Februar 2009 fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Münster. Danach ist für den Planbereich die Entwicklung zum Stadtbereichszentrum des Stadtbezirks Münster-West zusammen mit dem bestehenden Stadtbereichszentrum an der Roxeler Straße im Stadtteil Gievenbeck vorgesehen.

Die vorgesehene Änderung des FNP betrifft ein bestehendes und wirksam im FNP dargestelltes Gewerbegebiet. Aus den vorgenannten Gründen kann insgesamt eine vergleichende Umweltprüfung von Flächenalternativen entfallen.

4.6 Überwachung (Monitoring)

Auf der Ebene des FNP sind keine speziellen Monitoring-Maßnahmen vorgesehen.

4.7 Zusammenfassung

Mit der 29. Änderung des fortgeschriebenen Flächennutzungsplans sollen im Bereich des Gewerbegebietes an der Weseler Straße bisherige Gewerbefläche zu einem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Stadtbereichszentrum entwickelt werden. Die Planung entspricht dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Münster. Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden insofern nicht in Betracht gezogen. Die absehbaren Umweltauswirkungen sind abgesehen von den Lärmimmissionen im Plangebiet wenig erheblich oder lassen sich durch geeignete Maßnahmen vermeiden, mindern oder ausgleichen.

5. Gesamtabwägung

5.1 Eingriffe in Natur und Haushalt: Ausgleich

Aufgrund der bereits bestehenden Versiegelung, Bebauung und intensiven Nutzung des Änderungsbereichs liegt bereits eine entsprechende Vorbelastung für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft vor. Zur Kompensation eines Eingriffs durch die zusätzliche Versiegelung und Bebauung sind im FNP grundsätzlich geeignete Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Die im Zuge der geplanten 2. Änderung des Bebauungsplans vorgesehenen Festsetzungen führen aufgrund der bestehenden Festsetzungen als Gewerbegebiet bzw. Verkehrsfläche zu keinem weitergehenden Eingriff in Natur und Landschaft. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

5.2 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. Innerhalb des Änderungsbereichs besteht im Bereich des Sondergebiets eine entsprechend gekennzeichnete Altlastenverdachtsflächen in einer Größe von mehr als einem ha.

Im Bereich der Planung befindet sich die im städtischen Altlast-/Verdachtsflächenkataster geführte Fläche Nr. 30. Hierbei handelte es sich um Betriebe, bei denen mit Wasser gefährdenden Stoffen umgegangen worden ist. Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung wurden im Bereich einer Eigenverbrauchertankanlage durchgeführt, diese zeigten keine

Verunreinigungen des Erdreichs. Die Kennzeichnung der Altlast-/Verdachtsfläche im FNP ist nicht erforderlich und kann demnach entfallen.

5.3 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der gültige Regionalplan (früher Gebietsentwicklungsplan (GEP)) für den Regierungsbezirk Münster – Teilabschnitt Münsterland – stellt den Änderungsbereich als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB) dar. Im Rahmen der anstehenden Fortschreibung des Regionalplans ist vorgesehen, diesen Bereich zukünftig als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) darzustellen. Dies geschieht auch vor dem Hintergrund der Vorgabe des neuen § 24a Abs. 2 Landesentwicklungsprogramm (LEPro), demnach zentrale Versorgungsbereiche innerhalb eines ASB liegen müssen. Damit steht die 29. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplans im Einklang mit den landesplanerischen Vorgaben und Zielaussagen.

Mit Schreiben vom 01.12.2008 hat die Bezirksregierung Münster (Dezernat 32) erklärt, dass die vorliegende Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

5.4 Liegenschaftliche Verfügbarkeit

Die im Geltungsbereich der vorhabenbezogenen 2. Änderung des B-Plans Nr. 342 liegenden Flächen für das Sondergebiet Stadtbereichszentrum (SBZ) stehen im Eigentum eines Investors; damit sind die Voraussetzungen für eine zügige Realisierung der Planung gegeben.

Mit der 29. Änderung des Flächennutzungsplans werden die Voraussetzungen geschaffen, dass die mit der Aufstellung der vorhabenbezogenen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 342 verbundenen Entwicklungsziele als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden können. Zur Realisierung des Vorhabens werden ergänzende öffentlich-rechtliche vertragliche Vereinbarungen in einem Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Münster und dem Vorhabenträger abgeschlossen.

Die Verwirklichung der Inhalte der 29. Änderung des Flächennutzungsplans wird sich auf die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet lebenden und arbeitenden Menschen zwar auswirken, nachteilige Auswirkungen in wirtschaftlicher oder sozialer Hinsicht sind jedoch nicht ersichtlich. Ein Sozialplan ist daher nicht erforderlich.

Nähere Einzelheiten zur Planung sind aus dem Plan zur 29. Änderung des fortgeschriebenen Flächennutzungsplanes ersichtlich. Durch die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes werden dessen Grundzüge nicht verändert.

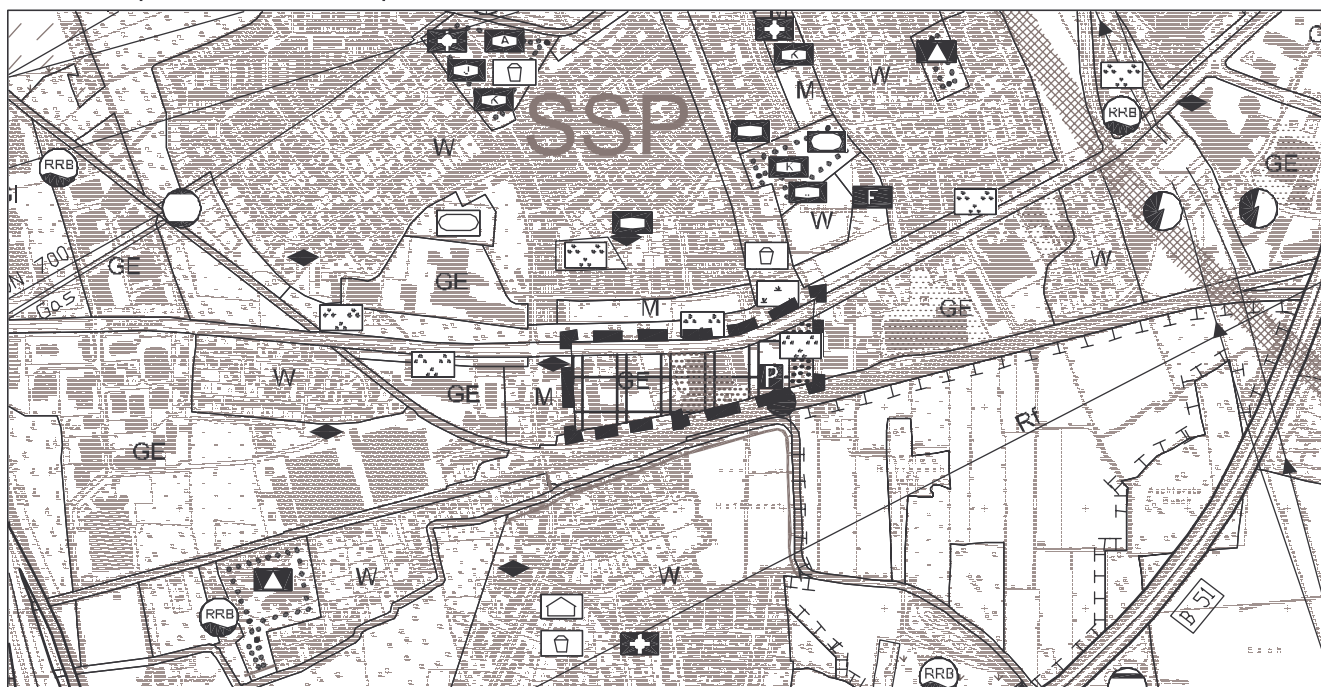
Diese Begründung dient gemäß § 5 (5) Baugesetzbuch als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am _____ beschlossenen Entwurf der 29. Änderung des fortgeschriebenen Flächennutzungsplanes.

Münster,

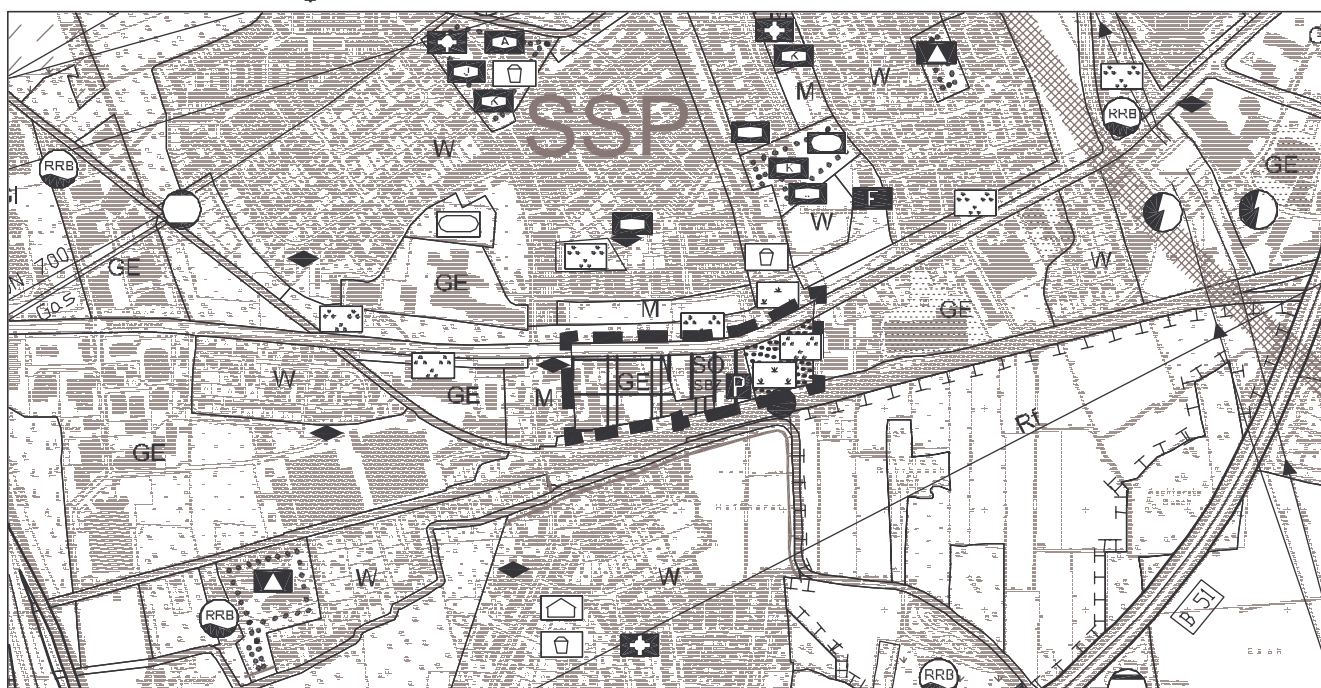
Dr. Tillmann

Oberbürgermeister

Bisherige Darstellung



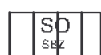
Neue Darstellung



Gewerbegebiet



Hauptverkehrsstraße



Sondergebiet
Stadtbereichszentrum



Öffentliche Parkfläche



Grünflächen



Altlast- / Ver-
dachtsfläche > 1 ha



Parkanlage



Änderungsbereich



Maßnahme zum Schutz,
zur Pflege und zur Ent-
wicklung von Boden,
Natur und Landschaft

STADT MÜNSTER

Amt für  Stadtentwicklung
Stadtplanung
Verkehrsplanung

Plan zur 29. Änderung des fortge-
schriebenen Flächennutzungsplanes

N
M.: 1 : 15.000

Stand: 12.08.2009