

## Begründung

### zur 22. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) im Stadtbezirk Münster-West, im Stadtteil Mecklenbeck im Bereich westlich Meckmannweg / nördlich Weseler Straße

Inhalt	Seite
1. Planungsanlass und Planungsziele .....	1
2. Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....	2
3. Änderungsbereich .....	2
4. Änderungsinhalte .....	3
4.1 Wohnbauflächen .....	3
4.2 Flächen für den Gemeinbedarf .....	3
4.2.1 Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung <i>Kindergarten</i> .....	3
4.3 Grünflächen .....	3
4.3.1 Grünflächen mit der Zweckbestimmung <i>Parkanlage</i> .....	3
4.3.2 Grünflächen mit der Zweckbestimmung <i>Spielbereich A (Spielplatz)</i> .....	3
4.4 Flächen für die Ver- und Entsorgung .....	3
4.4.1 Zweckbestimmung - Regenrückhaltebecken - .....	3
5. Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht gem. § 2 a BauGB .....	3
6. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Vermerke .....	3
6.1 Altlastflächen / Altlastverdachtsflächen .....	3

#### 1. Planungsanlass und Planungsziele

Anlass zur Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Münster ist die angestrebte Schaffung eines attraktiven Wohngebietes in integrierter Lage in Mecklenbeck durch Umnutzung des bis zum Jahr 2015 zum großen Teil gewerblich genutzten Areals westlich des Meckmannwegs, nördlich der Weseler Straße und südlich der Straße Schwarzer Kamp. Das Areal war über Jahrzehnte hinweg durch ein Nebeneinander von gewerblichen Nutzungen – den Kraftfahrzeughandel und -service der Firma Beresa, eine Wäscherei, den Sportplatz des 1. FC Mecklenbeck sowie durch die Obdachlosenunterkünfte entlang des Meckmannwegs und am Westende der Straße Schwarzer Kamp – geprägt. Aufgrund einer Reihe von Standortverlagerungen und Veränderungen in jüngerer Vergangenheit stehen große Teile der städtischen Fläche für eine Nachnutzung zur Verfügung:

- Bereits im Jahr 2004 hat die Verlagerung des Sportplatzes zur Sportanlage Egels-hove stattgefunden und die Sportanlage wird – abgesehen vom Vereinshaus – nicht mehr zu sportlichen Zwecken genutzt.
- Im Jahr 2007 wurden die Geschosswohnungsbauten (Obdachlosenunterkünfte) entlang des Meckmannwegs und an der Straße „Schwarzer Kamp“ mit Ausnahme von zwei Gebäuden abgerissen.

Insgesamt stehen somit ca. 4,0 ha städtischer Flächen für eine Nachnutzung zur Verfügung. Als Zielsetzung hierfür kommt aufgrund der starken Prägung durch das Umfeld mit seiner ausschließlichen Wohnnutzung durch überwiegende Reihenhausbauung östlich des Meckmannwegs sowie einer Doppelhausbauung nördlich der Straße Schwarzer Kamp nur eine Wohnnutzung in Betracht.

Schließlich hat sich im Jahr 2010 die Fa. Beresa an die Stadt gewandt und erklärt, dass sie den Firmenstandort am Meckmannweg zugunsten eines neuen Standortes am Albersloher Weg aufgeben und am Altstandort in Mecklenbeck keine weitere gewerbliche Folgenutzung stattfinden werde. Diese Verlagerung wurde im August 2015 abgeschlossen.

Ende 2014 hat die Fa. Beresa das Firmengelände an die neu gegründete Projektentwicklungsgesellschaft Quartier M 1 verkauft, die als Investor eine Umstrukturierung der bisherigen ge-

werblichen Nutzung zu einem Wohngebiet vorsieht, und hat daher die Schaffung des erforderlichen Planungsrechts beantragt.

Aus stadtstruktureller Sicht werden dadurch die Zielsetzungen für die städtischen Flächen ideal ergänzt und ein zusammenhängendes Wohngebiet bis zum Waldbereich an der Weseler Straße von ca. 8,5 ha Größe in städtebaulich integrierter Lage ermöglicht. Damit ist es möglich, in einem integrierten Quartier einen Teil des erheblichen Wohnungsbedarfs - insbesondere bedingt durch stark anwachsende Einwohnerzahlen – zu decken.

Die im Plangebiet gelegene ehemalige Wäscherei wurde Ende 2015 ebenfalls von Quartier M 1 erworben. Das Wäschereigebäude soll abgerissen und durch Wohngebäude ersetzt werden.

Westlich der ehemaligen Wäscherei befanden sich am Ende der Straße Schwarzer Kamp Obdachlosenunterkünfte, die ebenfalls abgebrochen wurden. Zwischenzeitlich wurden zwei neue Gebäude als Obdachlosenunterkünfte mit insgesamt 50 Betten errichtet. Die übrigen Flächen des Areals stehen für die Errichtung weiterer Wohngebäude zur Verfügung.

Für das Plangebiet wurde ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb durchgeführt mit der Zielsetzung, hier ein attraktives Wohnquartier für verschiedene Wohnansprüche und Lebensstile zu realisieren. Dabei werden folgenden Prinzipien verfolgt:

- Flexibilität im Wohnungsangebot durch Mischung von Geschosswohnungsbau im süd-östlichen Bereich in 3- bis 4-geschossiger Bauweise und von Einfamilienhausbebauung mit zweigeschossigen Reihen- und Doppelhäusern auf den übrigen Flächen.
- Berücksichtigung der unterschiedlichen Besonnungs- und Umweltverhältnisse durch Bildung von energetisch-optimierten Baukörpern.
- Ausweisung von vernetzenden Fuß- und Radwegeverbindungen im Quartier.

Im aktuell wirksamen FNP der Stadt Münster sind folgende Darstellungen im Plangebiet enthalten: Gewerbegebiet, Wohnbauflächen sowie zwei Grünflächen mit den Zweckbestimmungen *Sportplatz* und *Parkanlage*. Die angestrebte Schaffung eines Wohngebietes durch Umnutzung des Areals erfordert eine FNP-Änderung im Bereich westlich des Meckmannwegs und nördlich der Weseler Straße. Zukünftig soll das Plangebiet zusammenhängend als Wohnbaufläche dargestellt werden unter Beibehaltung der Grünfläche mit der Zweckbestimmung *Parkanlage* nördlich entlang der Weseler Straße.

## 2. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der geltende Regionalplan Münsterland wurde am 16. Dezember 2013 vom Regionalrat Münster aufgestellt und am 27. Juni 2014 von der Landesplanungsbehörde Nordrhein-Westfalen bekannt gemacht. Im fortgeschriebenen Regionalplan Münsterland wird der Änderungsbereich nördlich der Weseler Straße vollständig als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Aktuell ist die Bezirksregierung Münster um Stellungnahme und Mitteilung gebeten worden, ob die beabsichtigten Darstellungen der 22. Änderung des Flächennutzungsplans mit den Zielen der Raumordnung vereinbar sind. Eine Antwort der Bezirksregierung Münster zu der Anfrage liegt noch nicht vor.

## 3. Änderungsbereich

Der Änderungsbereich der 22. Änderung des fortgeschriebenen FNP der Stadt Münster für das geplante Wohngebiet liegt im Stadtbezirk Münster-West im Stadtteil Mecklenbeck. Der Änderungsbereich wird begrenzt durch den Meckmannweg im Osten, die Weseler Straße im Süden, die Regionalbahnstrecke Münster – Coesfeld im Südwesten sowie die Straße Schwarzer Kamp im Nordwesten und Norden.

## 4. Änderungsinhalte

### 4.1 Wohnbauflächen

Im Rahmen der 22. Änderung des fortgeschriebenen FNP wird die bislang als Gewerbegebiet dargestellte Fläche westlich des Meckmannwegs und nördlich der Weseler Straße zu einer Wohnbaufläche umgewidmet. Zu diesem Bereich zählen der ehemalige Firmenstandort der Fa. Beresa sowie das Betriebsgelände der westlich angrenzenden ehemaligen Wäscherei. Darüber hinaus wird im Rahmen der FNP-Änderung die bislang als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dargestellte Fläche südlich der Straße Schwarzer Kamp in eine Wohnbaufläche umgewidmet.

### 4.2 Flächen für den Gemeinbedarf

#### 4.2.1 Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung *Kindergarten*

Aufgrund der zukünftigen Wohnnutzungen und mit bestehenden Bedarfen im Stadtteil ist mit der Umsetzung der Entwicklungsziele des Bebauungsplans Nr. 536 die Errichtung einer Drei-Gruppen-Kindertagesstätte erforderlich, für die im Plangebiet ein Standort unmittelbar westlich des Meckmannwegs vorgesehen ist. Die Planzeichnung zur 22. Änderung des FNP kennzeichnet diesen Standort mit dem entsprechenden Planzeichen *Kindergarten*.

### 4.3 Grünflächen

#### 4.3.1 Grünflächen mit der Zweckbestimmung *Parkanlage*

Die Teilfläche im Süden des Plangebiets, nördlich entlang der Weseler Straße, ist im FNP als Grünfläche mit der Zweckbestimmung *Parkanlage* dargestellt. Die Zielplanung sieht vor, den Grünzug entlang der Weseler Straße grundsätzlich zu erhalten und dadurch das Wohngebiet von der stark befahrenen Weseler Straße abzuschirmen. Folglich bleibt die Darstellung der Grünfläche mit der Zweckbestimmung *Parkanlage* entlang der Weseler Straße – leicht modifiziert – erhalten.

#### 4.3.2 Grünflächen mit der Zweckbestimmung *Spielbereich A (Spielplatz)*

Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 536 sieht im zentralen Bereich des Wohnquartiers eine große öffentliche Grünfläche mit u. a. der Zweckbestimmung *Spielplatz* vor. Um auch für ältere Kinder und Jugendliche Spielflächen und -angebote bereit zu stellen, ist die Erstellung eines Spielplatzes des Typs A geplant. Entsprechend erfolgt im Rahmen der 22. Änderung des FNP die Darstellung des Planzeichens *Spielbereich A* zentral in der neuen Wohnbaufläche.

### 4.4 Flächen für die Ver- und Entsorgung

#### 4.4.1 Zweckbestimmung - Regenrückhaltebecken -

Zur Sicherstellung der Funktionsfähigkeit der Regenentwässerung der neu dargestellten Wohnbauflächen wird im Plangebiet ein notwendiges Regenrückhaltebecken südlich der Straße Schwarzer Kamp neu dargestellt.

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

Der Umweltbericht wird aktuell erstellt und nach Fertigstellung in die Begründung eingefügt.

## 6. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Vermerke

### 6.1 Altlastflächen / Altlastverdachtsflächen

Im Hinblick auf Altlasten besitzt der FNP mit der Kennzeichnung von schadstoffbelasteten bzw. mit hoher Wahrscheinlichkeit belasteten Flächen eine Hinweis- und Warnfunktion. 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 bestehen für das ehemalige Firmengelände der Fa.

Bersa entsprechende Erkenntnisse. Deshalb wird das ehemalige Firmengelände entsprechend gekennzeichnet.

Diese Begründung dient gemäß § 5 (5) Baugesetzbuch als Anlage zum Entwurf der 22. Änderung des Flächennutzungsplans im Stadtbezirk Münster-West, im Stadtteil Mecklenbeck im Bereich westlich Meckmannweg / nördlich Weseler Straße

Münster, den \_\_\_\_\_  
Der Oberbürgermeister  
In Vertretung

Schultheiß  
Stadtdirektor