

Begründung

zum Entwurf der 42. Änderung des Flächen- nutzungsplans (FNP) in den Stadtbezirken Münster-Mitte (Stadtteil Hafen) und Münster-Südost (Stadtteil Gremmendorf): Stadthafen I / Schillerstraße / Lütkenbecker Weg / Bundesstraße 51 / Albersloher Weg

Inhalt	Seite
1. Planungsanlass / Planungsgrundlagen	1
2. Planungsrechtliche Situation	3
2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung	3
2.2 Bebauungsplan	5
3. Änderungsbereich	6
4. Änderungsinhalte	6
4.1 Planungsziele	6
4.2 Gemischte Bauflächen (M)	7
4.3 Gewerbliche Bauflächen (G)	7
4.4 Gewerbegebiete (GE)	7
4.5 Sondergebiete (SO)	8
4.5.1 Sondergebiet, Zweckbestimmung <i>Bau- und Gartenmarkt</i> (SO BuG)	8
4.5.2 Sondergebiet, Zweckbestimmung <i>Baustoffhandel</i> (SO BSH)	8
4.6 Flächen für den Gemeinbedarf	8
4.6.1 Flächen für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung <i>Feuerwehr</i>	8
4.6.2 Flächen für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung <i>Sportanlage</i>	9
4.7 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen, Zweckbestimmungen <i>Elektrizität</i> und <i>Fernwärme</i> ..	9
5. Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB	9
5.1 Rahmen der Umweltprüfung	9
5.2 Kurzdarstellung und wichtigste Ziele der Flächennutzungsplanänderung	10
5.3 Fachgesetzliche Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes	10
5.4 Umweltbeschreibung / Umweltbewertung und Wirkungsprognose	11
5.5 Nichtdurchführung der Planung (Prognose-Null-Variante)	13
5.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	13
5.7 Überwachung (Monitoring)	14
5.8 Zusammenfassung	14

1. Planungsanlass / Planungsgrundlagen

Der Münsteraner Hafen, insbesondere im Bereich des Stadthafens I, war seit Ende des 19. Jahrhunderts ein zentraler gewerblicher Standort der Stadt, vor allem für hafenauffine gewerbliche und industrielle Nutzungen. Auch die Flächen östlich des Dortmund-Ems-Kanals (DEK), südlich des Lütkenbecker Wegs, sind seit Beginn des 20. Jahrhunderts gewerblich und industriell geprägte Flächen.

Zu Beginn der 1990er Jahre wurde mit den heute bestandskräftigen Bebauungsplänen Nr. 348 und 401 der planungsrechtliche Rahmen zur Strukturierung der gewerblichen Flächen insbesondere im Bereich des Stadthafens I geschaffen. Ebenfalls in den 1990er Jahren wurden mit

dem Bau des Hafensplatzes und der Leitbildentwicklung ‚Kreativkai‘ die Weichen für die Umstrukturierung des nördlichen Hafenbereichs gestellt. In den folgenden Jahren wurde mit der Umsetzung des ‚Kreativkais‘ der Wandel des vormals hafenindustriell dominierten Bereichs zu einem hochwertigen Standort für Büro- und Dienstleistungen sowie gastronomische Nutzungen erfolgreich begonnen.

Mit der Verlagerung eines Gefahrgutlagers bzw. der störfallrelevanten Stoffe südlich des Stadthafens I bis Ende 2017 bietet sich nun auch für diesen Hafenbereich die Möglichkeit einer Neuausrichtung. Dadurch stehen auch die ehemaligen OSMO-Flächen auf der Nordseite des Stadthafens I, die derzeit weitestgehend brach liegen, für eine konzeptionelle Neuausrichtung zur Verfügung.

Mit der Fortschreibung des Masterplans Stadthäfen in den Jahren 2011/2012 wurden unter Beteiligung der Bürgerschaft die Entwicklungsziele für den gesamten Hafenbereich definiert. Die Fortschreibung wurde im Dezember 2011 als handlungsleitende Grundlage für die weitere Entwicklung des Gebiets vom Hauptausschuss beschlossen. Im Nachgang zum Beschluss des Masterplans wurden am 27.06.2012 der Beschluss zur 42. Änderung des Flächennutzungsplans sowie der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 541 für den Planbereich ‚Stadthafen I / Schillerstraße / Lütkenbecker Weg / Bundesstraße B 51 / Albersloher Weg‘ gefasst.

Diese Beschlüsse umfassten anfänglich auch einen Planbereich nordöstlich des Stadthafens I im Bereich der OSMO-Hallen. Für Teilbereiche wurden Realisierungswettbewerbe durchgeführt. Die erforderlichen Abstimmungen zur künftigen konkreten Nutzung der Flächen sind bislang noch nicht abgeschlossen.

In den Bereichen südlich des Stadthafens I und östlich des DEK hingegen liegt eine rahmengerbende Planungskonzeption vor, so dass diese Teilbereiche durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 541 sowie parallel die 42. Änderung des Flächennutzungsplans vorgezogen bearbeitet werden sollen. Der Bereich nordöstlich des Stadthafens wurde daher aus der 42. Änderung herausgelöst und wird nun als 72. Änderung des Flächennutzungsplans separat fortgeführt.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet folgende Flächennutzungen und Zweckbestimmungen dar:

- im Bereich des Kraftwerkstandorts Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen mit den Zweckbestimmungen *Elektrizität* und *Fernwärme*;
- im Bereich südlich des Stadthafens I und westlich des DEK im nördlichen Teilbereich Industriegebiete (GI), im südlichen Teilbereich Gewerbegebiete (GE);
- im Bereich östlich entlang des DEK sowie südlich des Lütkenbecker Wegs Grünflächen mit der Zweckbestimmung *Parkanlage*;
- östlich angrenzend gewerbliche Bauflächen (G);
- nördlich entlang des Albersloher Wegs – beiderseits des DEK – durchgehend gemischte Bauflächen (M).

Mit der geplanten Umstrukturierung der industriellen Flächen zu Gewerbegebieten, der Darstellung des Kraftwerkstandorts einschließlich seiner Erweiterungsflächen als Flächen für Ver- und

Entsorgungsanlagen, der Darstellung der Flächen des Bau- und Gartenmarkts sowie des geplanten Baustoffhandels als Sondergebiete sowie der Darstellung der Flächen der Feuerwache 2 sowie einer bestehenden Vereinssportanlage als Flächen für den Gemeinbedarf ergibt sich ein umfassender Änderungsbedarf für den Flächennutzungsplan. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 541: Stadthafen I / Schillerstraße / Lütkenbecker Weg / Bundesstraße B 51 / Albersloher Weg.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der fortgeschriebene Regionalplan – Teilabschnitt Münsterland – stellt den Änderungsbereich vollständig als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) bzw. als Wasserstraße (DEK) dar. Die beabsichtigten Änderungen des Flächennutzungsplans stimmen mit der Zielsetzung der Regionalplanung überein. Eine Anpassung des Regionalplans ist nicht erforderlich.

Mit Schreiben vom 30.03.2015 hat die Bezirksregierung Münster mitgeteilt, dass

1. die beabsichtigte Umwandlung von Industriegebietsflächen in Gewerbegebiete südlich des Stadthafens I,
2. die Umwandlung von Nutzflächen der Stadtwerke Münster von Industriegebietsflächen in Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen sowie
3. die Umwandlung des vorhandenen Standorts der Feuerwache 2 von gemischter Baufläche in Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung *Feuerwehr*

mit den Zielen der Raumordnung vereinbar sind.

Zur beabsichtigten Darstellung einer Sonderbaufläche „Bau- und Gartenmarkt“ wird angemerkt, dass hierzu eine besondere Betrachtung erforderlich sei. Da es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO handelt, sind die Ziele und Grundsätze aus dem Landesentwicklungsplan (LEP) – Sachlicher Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ wesentlich, ergänzt durch Ziele und Grundsätze des Regionalplans Münsterland.

Ziel 1 des LEP – Sachlicher Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ und Ziel 4.1 des Regionalplans (Lage des Sondergebiets im Sinne von § 11 BauNVO in einem regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)). Da dies im vorliegenden Planverfahren der Fall ist, werden das Ziel 1 des LEP – Sachlicher Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ sowie das Ziel 4.1 des Regionalplans Münsterland beachtet.

Ziel 3 des LEP – Sachlicher Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“

„Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden“.

Der im Bestand vorhandene Baumarkt der Fa. Bauhaus verfügt über eine Verkaufsfläche von 10.300 m² und soll im Zuge der 42. Änderung des FNP der Stadt Münster eine Erweiterungsoption um 2.700 m² auf zukünftig 13.000 m² Verkaufsfläche erhalten. Unternehmensseitig ist zzt. nicht vorgesehen, diese Erweiterungsoption zu realisieren.

Es ist geplant, unmittelbar nördlich an das Firmengrundstück angrenzend das bestehende Baumarktangebot um einen Drive-In-Baustoffhandel der Fa. Bauhaus mit max. 5.000 m² Verkaufsfläche mit ausschließlich nicht zentrenrelevanten Sortimenten zu ergänzen. Bei dem Drive-In-Konzept handelt es sich um ein atypisches Einzelhandelsvorhaben.

Planungsrechtlich zulässig ist im geplanten Sondergebiet *Bau- und Gartenmarkt* der Betrieb eines Bau- und Gartenmarktes mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 13.000 m² Gesamtverkaufsfläche für nicht zentrenrelevante Sortimente gemäß Münsteraner Sortimentsliste. Zentrenrelevante Randsortimente gemäß Münsteraner Sortimentsliste mit Bezug zum Hauptsortiment sind auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig, höchstens jedoch im Umfang von 800 m² Verkaufsfläche. Damit ist sichergestellt, dass durch die Darstellung des Sondergebiets *Bau- und Gartenmarkt* die Schwelle der Großflächigkeit gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten wird und auch keine Erweiterung der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente gegenüber der im Bestand vorhandenen und genehmigten Verkaufsfläche des Bauhaus-Baumarktes möglich ist. Die einzelnen zentrenrelevanten Randsortimente im Bauhaus-Baumarkt haben lediglich ergänzenden Charakter und weisen jeweils einen Bezug zum Hauptsortiment auf.

Da die zulässige Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente auf max. 800 m² begrenzt ist, keine Erweiterung der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente gegenüber der im Bestand erfolgt und seit dem Jahr 2009 durchgängig ein Baumarkt (Praktiker, Max Bahr, Bauhaus) am Standort Theodor-Scheiwe-Straße 2 ansässig ist (der Einzelhandelsbestand im Einzugsgebiet bzw. im Stadtgebiet hat sich daher vollumfänglich auf diesen Marktteilnehmer eingestellt), sind durch die Planung keine wesentlichen Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten. Ziel 3 des LEP NRW – Sachlicher Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ wird damit entsprochen.

Grundsatz 4 des LEP – Sachlicher Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“

„Durch die Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.“

Der Gesamtumsatz der durch die Darstellung der 42. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Münster ermöglichten Baumarkterweiterung auf max. 13.000 m² Verkaufsfläche und des Drive-In-Baustoffhandels mit max. 5.000 m² Verkaufsfläche wird sich zusammen auf der Basis einer Worst-Case-Betrachtung mit der Annahme von durchschnittlich 1.500 Euro Umsatz je m² Verkaufsfläche p. a. auf max. 27 Mio. Euro belaufen. Die aktuelle sortimentsspezifische Kaufkraft für bau- und gartenmarktspezifische Sortimente je Einwohner in Münster beträgt 550 Euro (GfK GeoMarketing 2014). Bei rd. 300.000 Einwohnern zum 31.12.2014 ist von einem aktuellen sortimentsspezifischen Kaufkraftpotenzial von rd. 165 Mio. € auszugehen. Damit ist sichergestellt, dass der Gesamtumsatz die entsprechende Kaufkraft der Einwohner der Stadt Münster nicht übersteigt. Dem Grundsatz 4 des LEP NRW – Sachlicher Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ wird somit entsprochen.

Grundsatz 6 des LEP – Sachlicher Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“

Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebiets für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.

Gemäß dem Entwurf der Begründung zur 42. Änderung des FNP ist eine Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf eine maximale Verkaufsfläche von 800 m² geplant. Damit ist der Grundsatz 6 berücksichtigt.

Aus städtebaulicher Sicht ist anzumerken, dass bei der Festlegung eines Sondergebiets nach § 11 BauNVO die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen sind. Um die Auswirkungen besser beurteilen zu können, wird grundsätzlich die Darstellung der vorgesehenen Gesamtverkaufsfläche dringend empfohlen. Gemeint ist hier eine entsprechende Darstellung der Obergrenze der Gesamtverkaufsfläche in der Planzeichnung.

Vom Dezernat 32 der Bezirksregierung Münster wurden entsprechende Empfehlungen wiederholt im Rahmen von einzelnen Änderungen des FNP vorgebracht (vgl. z. B. die 32. Änderung des FNP 2009 und die 29. des FNP 2011). Die Stadt Münster hat bisher im Rahmen der Änderung des FNP in der jeweiligen Begründung stets die konkrete, städtebaulich beabsichtigte Nutzung für den jeweiligen Standort dezidiert beschrieben. Insbesondere bei Sondergebieten im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO werden Angaben zu Sortimentsbereichen und Verkaufsflächenobergrenzen in den Begründungen vorgenommen; so auch im vorliegenden Fall (siehe Kapitel 4.5). Der Rat der Stadt Münster beschließt in seinem abschließenden Beschluss über die jeweilige FNP-Änderung ausdrücklich auch die dazugehörige Begründung und bindet sich damit an die entsprechenden textlichen Begründungen und Erläuterungen für die nachfolgende Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Daher ist es aus Sicht der Verwaltung nicht erforderlich, bei der Darstellung von Sondergebieten im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO alle differenzierten Nutzungsfestsetzungen zu den zulässigen Sortimentsbereichen und den jeweiligen Verkaufsflächenobergrenzen in der Planzeichnung oder in der dazu gehörigen Zeichenerklärung einer FNP-Änderung aufzulisten.

Zudem erscheint eine solche Auflistung nicht zweckmäßig, da differenzierte Angaben zu einzelnen zulässigen Sortimentsbereichen und zu den jeweiligen Verkaufsflächenobergrenzen für jedes Sondergebiet in der zeichnerischen Darstellung oder in der Legende zu einer Verschlechterung der Lesbarkeit des Flächennutzungsplans und seiner Zeichenerklärung führen würden.

2.2 Bebauungsplan

Zu Beginn der 1990er Jahre wurde mit den heute bestandskräftigen Bebauungsplänen Nr. 348 und 401 der planungsrechtliche Rahmen zur Strukturierung der gewerblichen Flächen insbesondere im Bereich des Stadthafens I geschaffen.

Auf der Grundlage des 2011/2012 fortgeschriebenen Masterplans Stadthäfen wird nun parallel zur 42. Änderung des Flächennutzungsplans der Bebauungsplan Nr. 541 für den Planbereich ‚Stadthafen I / Schillerstraße / Lütkenbecker Weg / Bundesstraße B 51 / Albersloher Weg‘ aufgestellt.

3. Änderungsbereich

Das Plangebiet ist wie folgt begrenzt

- im Norden durch den Stadthafen I
- im Nordosten durch den Lütkenbecker Weg
- im Südosten durch die Bundesstraße 51
- im Südwesten durch den Albersloher Weg
- im Nordwesten durch den Hafenplatz.

4. Änderungsinhalte

4.1 Planungsziele

Die Planungsziele für die 42. Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 541 leiten sich aus dem Masterplan Stadthäfen in seiner aktualisierten Form (Stand ASSVW Mai 2012) ab. Für den vorliegenden Planbereich sind dabei insbesondere die nachfolgenden Zielvorgaben maßgebend:

- Für die zukünftige Nachnutzung der OSMO-Flächen nördlich des Stadthafens I ist eine Wohn- und Mischnutzung vorgesehen. Um diese geplanten Ausweisungen bzw. Nutzungen zu ermöglichen, sollen die gewerblichen und industriell genutzten Flächen auf der Südseite des Stadthafens I sowie die Flächen östlich des DEK so umstrukturiert werden, dass sie immissionsverträglich in Bezug auf die bestehenden und neu zu schaffenden Wohnnutzungen in der Umgebung sind.
- Der Masterplan gibt ein klares Bekenntnis zum Standort des Kraftwerks für die zukünftige Energieversorgung der Stadt Münster. Mit einer Sicherung der bestehenden Nutzungen und räumlichen Erweiterungsoptionen soll der Energieversorgungsstandort planungsrechtlich gesichert werden.
- Die Bedeutung des Albersloher Wegs als zentrale Einfahrtsstraße und Standort für Messe und zentrale Verwaltungseinrichtungen wird im Masterplan bestätigt. Auch zukünftig soll dies ein Standort für Großverwaltungseinrichtungen und Büronutzungen bleiben. Stadtauswärts, östlich des DEK, werden entlang des Albersloher Weges die bestehende Feuerwache 2 und die Baumarktnutzung bestätigt.
- Auf den übrigen Flächen südlich des Stadthafens I sollen sich zukünftig nicht störende, allgemeine Gewerbe- und Handwerksbetriebe ansiedeln. Auf den Flächen östlich des DEK finden sich zukünftig ebenfalls gewerbliche, im Übergang zur B 51 auch eine ggf. industrielle Nutzung. Die Nutzungsanforderungen der gewerblichen und industriellen Nutzung sollen dabei die bestehenden gewerblichen Nutzungen im Blick halten, jedoch gleichzeitig den Anforderungen der umgebenden bestehenden und geplanten Nutzungen gerecht werden.

Die öffentliche Zugänglichkeit des Gebiets südlich des Stadthafens I – insbesondere als durchgängige Wegeverbindung entlang der Kaiflächen des Stadthafens aber auch entlang des DEK – und die Schaffung eines öffentlich nutzbaren Freiraums im Einmündungsbereich DEK / Stadtha-

fen I sollen dieses Quartier zukünftig ebenso erlebbar machen, wie der Bereich auf der nördlichen Stadthafen-Seite es bereits ist.

Darüber hinaus besteht die Notwendigkeit, die bisher private (derzeit einseitig gesperrte) Verkehrsstraße „Theodor-Scheiwe-Straße“ im Bereich östlich des DEK künftig als öffentliche Verkehrserschließungsstraße auszubauen; die notwendige Rechtsgrundlage dafür wird eine entsprechende Festsetzung in dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 541 I bilden. Diese Straßenverbindung ist von größter Bedeutung zur Gewährleistung einer ausreichenden Verkehrsqualität für die Nutzungsziele im gesamten Stadtbereich (Masterplan Stadthäfen), wie vor allem auch die Ausführungen der Verkehrsuntersuchung Masterplan Stadthäfen mit Stand vom Juli 2017 verdeutlichen. Eine durchgehende Befahrbarkeit der verlängerten Theodor-Scheiwe-Straße zwischen dem Albersloher Weg und dem Lütkenbecker Weg muss sichergestellt sein. Dafür ist es grundlegend und stadtstrukturell geboten die Straße als öffentliche Verkehrsfläche auszubauen.

Im FNP dagegen wird die Theodor-Scheiwe-Straße auch zukünftig nicht als Hauptverkehrsstraße dargestellt, da es sich trotz ihrer Bedeutung im Verkehrsnetz nicht um eine klassifizierte Straße handelt. Nur die klassifizierten Straßen (wie Kreis-, Landes- und Bundesstraßen sowie Autobahnen) werden im FNP als Hauptverkehrsstraßen dargestellt.

4.2 Gemischte Bauflächen (M)

Im Einmündungsbereich Albersloher Weg / Kieseekamps Mühle wird die bestehende gemischte Baufläche beiderseits der Straße Kieseekamps Mühle ostwärts etwas ausgeweitet, wodurch bisher dargestellte Gewerbegebiete überplant werden.

4.3 Gewerbliche Bauflächen (G)

Auf den zzt. gewerblich genutzten Flächen östlich des DEK sollen diese Nutzungen auch zukünftig möglich sein, im zentralen und östlichen Bereich ggf. auch eine industrielle Nutzung. Die Nutzungsanforderungen der gewerblichen und industriellen Nutzung sollen dabei die bestehenden gewerblichen Nutzungen im Blick halten, jedoch gleichzeitig den Anforderungen der umgebenden bestehenden und geplanten Nutzungen gerecht werden. Zur Gewährleistung dieser Ziele soll die bereits bestehende Darstellung von gewerblichen Bauflächen (G) östlich des DEK beibehalten werden.

4.4 Gewerbegebiete (GE)

Um die vorgenannten Planungsziele im Hinblick auf die im Wesentlichen gewerblichen Nutzungen zu erreichen, werden die bislang bestehenden Industriegebiete südlich des Stadthafens I in Gewerbegebiete (GE) umgewidmet. Zur Sicherung des Kraftwerkstandorts und seiner räumlichen Erweiterungsoptionen wird ein Teil der bisher dargestellten Industriegebiete neu als Flächen für die Ver- und Entsorgung mit den Zweckbestimmungen *Elektrizität* und *Fernwärme* dargestellt.

4.5 Sondergebiete (SO)

4.5.1 Sondergebiet, Zweckbestimmung *Bau- und Gartenmarkt (SO BuG)*

Im Plangebiet besteht am Albersloher Weg / Ecke Theodor-Scheiwe-Straße ein Bau- und Gartenmarkt, dessen Gesamtverkaufsfläche sich aktuell auf ca. 10.300 m² beläuft; der Standort ist im wirksamen FNP als gemischte Baufläche dargestellt.

Im geplanten Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 541 ist der Betrieb eines Bau- und Gartenmarktes mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 13.000 m² für nicht zentrenrelevante Sortimente gemäß Münsteraner Sortimentsliste zulässig. Zentrenrelevante Randsortimente gemäß Münsteraner Sortimentsliste mit Bezug zum Hauptsortiment sind auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig, höchstens jedoch im Umfang von 800 m² Verkaufsfläche.

Durch die Darstellung als Sondergebiet wird der bestehende Baumarkt in seiner spezifischen Nutzung als Standort für großflächigen Einzelhandel mit bau- und gartenmarktspezifischen Hauptsortimenten bestätigt. Er liegt an der leistungsfähigen Verkehrsachse Albersloher Weg zwischen der Innenstadt und den südöstlich gelegenen Stadtteilen, weist eine räumliche Nähe (rd. 500 m) zum Sonderstandort/Fachmarktzentrum E 3 Loddenheide¹ auf und ist aus allen Teilräumen des Stadtgebietes mit dem Individualverkehr und dem öffentlichen Nahverkehr gut erreichbar. Damit sind wesentliche Eignungskriterien für die Ansiedlung von großflächigem, nicht zentrenrelevantem Einzelhandel außerhalb zentraler Versorgungsbereiche gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept erfüllt. Durch die Darstellung eines Sondergebiets und die Ausweitung der maximal zulässigen Verkaufsfläche um 2.700 m² im Bebauungsplan soll die bestehende und planungsrechtlich gesicherte Nutzung zukunftsfähig abgesichert werden. Die Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente erfolgt zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche und basiert auf den gesetzlichen Vorgaben des LEP NRW - Sachlicher Teilplan "Großflächiger Einzelhandel" (Ziel 5) sowie den Regelungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Münster.

Siehe hierzu ergänzend die Ausführungen zur Vereinbarkeit der Planung mit Ziel 3 sowie mit Grundsatz 4 des LEP NRW – Sachlicher Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ in Kapitel 2.1.

4.5.2 Sondergebiet, Zweckbestimmung *Baustoffhandel (SO BSH)*

Darüber hinaus soll die bestehende Baumarktstruktur um einen Baustoffhandel mit ausschließlich nicht-zentrenrelevanten Segmenten (Baustoffen) ergänzt werden. Auf diese Segmente begrenzt, soll – als ergänzender SO-Standort – eine Ausweisung von 5.000 m² Verkaufsfläche auf einer Fläche ermöglicht werden, die unmittelbar nordöstlich an den bestehenden Bau- und Gartenmarkt angrenzt.

4.6 Flächen für den Gemeinbedarf

4.6.1 Flächen für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung *Feuerwehr*

Der Standort der östlich des DEK und nördlich des Albersloher Weges bestehenden Feuerwache 2 wird neu als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt und durch das Planzeichen für die

¹ Siehe Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Münster, Fortschreibung 2009, Seite 149

Zweckbestimmung *Feuerwehr* gekennzeichnet. Dadurch wird eine bisher dargestellte gemischte Baufläche überplant.

Die Fläche umfasst auch den Standort des bestehenden Park+Ride-Parkplatzes, der durch das entsprechende Planzeichen gekennzeichnet ist.

4.6.2 Flächen für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung *Sportanlage*

Am Nordrand des Plangebiets, östlich des DEK und südlich des Lütkenbecker Wegs sowie des Gewässers „Vischeringgraben“, befindet sich das Vereinsgelände eines privaten Ruderklubs mit zugehörigen Gebäuden und Anlagen auf einer Fläche, die im wirksamen FNP als Grünfläche mit der Zweckbestimmung *Parkanlage* dargestellt ist.

Aufgrund eines Urteils des OVG NRW vom 04.07.2012 können Sporteinrichtungen, die im Sinne von Sportanlagen eine Gesamtheit von funktionell zusammenhängenden baulichen Anlagen und Einrichtungen umfassen und die einen regelmäßigen Sportbetrieb von einigem Umfang erlauben und aufweisen, in der Bauleitplanung nicht mehr als Grünflächen mit der Zweckbestimmung *Sportplatz* dargestellt bzw. festgesetzt oder mit dem Planzeichen *Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen* gekennzeichnet werden. Stattdessen sind sie entweder gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung *Sportanlage* oder als Sondergebiet mit entsprechender Zweckbestimmung darzustellen bzw. festzusetzen.

Im vorliegenden Fall soll die bestehende Vereins-Sportanlage zukünftig als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung *Sportanlage* dargestellt werden.

4.7 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen, Zweckbestimmungen *Elektrizität* und *Fernwärme*

Zur Sicherung des bestehenden Kraftwerkstandorts und seiner räumlichen Erweiterungsoptionen wird eine Teilfläche der bisher dargestellten Industriegebiete neu als Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen mit den Zweckbestimmungen *Elektrizität* und *Fernwärme* dargestellt.

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

5.1 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.

Für die Belange des Immissionsschutzes und des Artenschutzes fußt der Umweltbericht auf den Ergebnissen folgender im Zuge des Bauleitplanverfahrens erstellter Fachgutachten:

- Immissionsschutz-Gutachten: Schalltechnische Beurteilung im Rahmen der Bauleitplanung für den Teilbebauungsplan Nr. 541 I „Stadthafen I / Lütkenbecker Weg / Bundesstraße 51 / Albersloher Weg“ (Uppenkamp und Partner: 2017)
- Brutvogelerfassung B-Plan 541.I (Schwartz, M.: 2015)

5.2 Kurzdarstellung und wichtigste Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Durch die 42. Änderung des Flächennutzungsplans in den Stadtbezirken Münster-Mitte und Münster-Südost, südlich des Stadthafens I, werden die planerischen Voraussetzungen zur Neustrukturierung des südlichen Hafensareals gemäß den Zielen des Masterplans Hafen geschaffen.

Die Änderung umfasst

- die Umwandlung des Industriegebietes (GI) in Gewerbegebiet (GE) südlich des Stadthafens,
- die Umwandlung der Nutzflächen der Stadtwerke von GI in Flächen für Ver- und Entsorgung,
- die Umwandlung des vorhandenen Standortes der Feuerwache 2 südlich des DEK von gemischter Baufläche in Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“,
- die Darstellung einer Sonderbaufläche „Bau- und Gartenmarkt“ für den Standort des vorhandenen Baumarktes durch Umwandlung einer gemischten Baufläche,
- die Darstellung einer Sonderbaufläche „Baustoffhandel“ für den geplanten Baumarkt (Handel mit Baustoffen) durch Umwandlung einer gewerblichen Baufläche und
- die Darstellung einer sportaffinen Gemeinbedarfsfläche anstelle einer Grünfläche.

5.3 Fachgesetzliche Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes

Der Änderungsbereich ist im fortgeschriebenen Regionalplan – Teilabschnitt Münsterland – als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) bzw. als Wasserstraße (DEK) dargestellt.

Folgende fachgesetzliche Anforderungen sind zu berücksichtigen:

Schutzgut	fachgesetzliche Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes
Menschen / Gesundheit	<ul style="list-style-type: none"> - Bundesimmissionsschutzgesetz (§ 50 BImSchG) - TA-Lärm - Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV) - Störfall-Verordnung (12.BImSchV)
Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> - Bundesnaturschutzgesetz i.V.m. FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG) im Hinblick auf streng geschützte Arten - Bundesnaturschutzgesetz (Eingriffsregelung i.V.m. den Regelungen des BauGB)
Boden	<ul style="list-style-type: none"> - Bundes-/Landesbodenschutzgesetz
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> - Wasserhaushaltsgesetz - Landeswassergesetz
Klima / Luft	<ul style="list-style-type: none"> - Bundesimmissionsschutzgesetz (§ 50 BImSchG) - 39. BImSchV
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> - Bundesnaturschutzgesetz (Eingriffsregelung i.V.m. den Regelungen des BauGB)
Kulturelles Erbe	<ul style="list-style-type: none"> - Denkmalschutzgesetz NRW

Tabelle 1: Fachgesetzliche Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes

Der Lärmaktionsplan Münster sowie der Luftreinhalteplan Münster weisen für das Plangebiet keine maßnahmenbezogene Relevanz auf. Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes der Stadt Münster. Der Änderungsbereich befindet sich zudem nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes oder eines Überschwemmungsgebietes.

5.4 Umweltbeschreibung / Umweltbewertung und Wirkungsprognose

Die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen sind im Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Sofern die Umweltprüfung im Hinblick auf die zu betrachtenden Schutzgüter keine oder nur eine geringe Erheblichkeit der Planung ergeben hat, wird auf eine vertiefte Beschreibung bzw. Wirkungsprognose verzichtet (vgl. Tabelle 2). Belange mit erheblicher Bedeutung werden im Folgenden detaillierter erläutert.

Umweltbelang	Beschreibung der heutigen Umweltsituation	Prognose der Umweltauswirkungen	Bewertung *
Mensch / menschliche Gesundheit	<ul style="list-style-type: none"> - Gewachsenes Gewerbe- und Industriegebiet mit gebietstypischen Immissionen. - Hohe Lärmvorbelastung durch Verkehrsbelastung im Bereich der B 51 und des Albersloher Wegs. - Keine relevante Luftvorbelastung durch Straßenverkehr. - Störfallbetrieb im Bereich des Hafens (bis 09/2017) - Erholungsnutzung entlang des DEK einschl. Vereinshaus für Wassersport. 	<ul style="list-style-type: none"> - Vermeidung von Immissionsbelastungen im Hafenbereich mit Blick auf geplante Wohnbebauung durch Neustrukturierung der angrenzenden Nutzungen - Geplante Steuerung der Lärmimmissionen durch Emissionskontingente im Bebauungsplan. - Aufgabe des Störfallbetriebs am Standort Hafen. - Sicherung der Erholungsnutzung. - Formale Neudarstellung einer Gemeinbedarfsfläche anstelle einer Grünfläche ohne Änderung des Planungsziels. 	●/●●
Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> - Zum Teil Brachflächen mit ruderalem Aufwuchs. - Kein Vorkommen verfahrenskritischer Tier- und Pflanzenarten. - Vorkommen planungsrelevanter Vogelarten ist bekannt. 	<ul style="list-style-type: none"> - Verlust der Biotopfunktion (Brachen) - Vertiefte Artenschutzprüfung erfolgt im weiteren Verfahren - Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder europäische Vogelschutzgebiete werden nicht berührt. 	●/●●
Boden	<ul style="list-style-type: none"> - Keine schutzwürdigen oder besonders empfindlichen Böden. - Überwiegend antropogen veränderte Böden. - Weitreichende Altlasten-/ Verdachtsflächen im Änderungsbereich. 	<ul style="list-style-type: none"> - Neuversiegelung im Rahmen der bislang schon zulässigen Dichte. - Freiraumschonung durch Maßnahme der Innenentwicklung. - Kennzeichnung der Altlasten-/Verdachtsflächen; 	●

Umweltbelang	Beschreibung der heutigen Umweltsituation	Prognose der Umweltauswirkungen	Bewertung *
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> - Keine schutzwürdigen Grundwasservorkommen. - Renaturiertes Fließgewässer Vischeringgraben. 	<ul style="list-style-type: none"> - Keine relevanten Auswirkungen auf den Wasserhaushalt erkennbar. 	-
Klima / Luft	<ul style="list-style-type: none"> - Thermisch belastetes innerstädtisches Gewerbe-/ Industriegebiet. - Freiflächen zwischen Kiesekampsmühle und B 51 werden in der Stadtklimaanalyse Münster (Kiese 1992) als klimaökologischer Ausgleichsraum benannt. - Keine Luftbelastung oberhalb geltender Grenzwerte. 	<ul style="list-style-type: none"> - Keine relevante Änderung; jedoch auch keine Verbesserung der Belastungssituation. - Belange des Klimaschutzes bzw. Klimawandels sind auf der Planungsebene des FNP nicht in erheblichem Maße berührt. 	●
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> - Innerörtliche Lage mit vorhandener Gewerbe- / Industrienutzung. 	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Relevanz 	-
Sach- und Kulturgüter	<ul style="list-style-type: none"> - Hafenauffene Denkmale und Kulturgüter im Plangebiet vorhanden. 	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Beeinträchtigung erkennbar. 	-
Wechselwirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Keine maßgeblichen Wechselwirkungen erkennbar. 	<ul style="list-style-type: none"> - nicht erkennbar 	-
<p>* Bewertung: ●●● sehr erheblich / ●● erheblich / ● wenig erheblich / - nicht erheblich (ggf. positiv)</p>			

Tabelle 2: Umweltbeschreibung / Umweltbewertung und Wirkungsprognose

Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit

Die Änderung des FNP verfolgt das Ziel, die planerischen Voraussetzungen zur Umsetzung des Masterplans Hafen zu schaffen. Demnach soll zukünftig auch eine Wohnnutzung nördlich des Stadthafens I (Osma-Gelände) zulässig sein. Folglich erfolgt zur Minderung des Emissionspotenzials südlich des Stadthafens eine Umwandlung des bisherigen Industriegebietes (GI) in ein Gewerbegebiet (GE). Auf der Ebene des Bebauungsplans ist mit der gleichen Zielrichtung eine konkrete Festlegung von Emissionskontingenten vorgesehen. Dem Standort des Kraftwerkes der Stadtwerke Münster wird dabei Rechnung getragen. Durch die Steuerung der Nutzungen wird ein verträgliches Miteinander der vorhandenen und geplanten Nutzungen sichergestellt bzw. vorbereitet.

Der im Änderungsbereich bislang ansässige Störfallbetrieb verlagert seine störfallrelevante Nutzung bis Ende September 2017 aus dem Gebiet heraus, so dass störfallrelevante Gefährdungen, auch mit Blick auf künftig geplante Nutzungen nördlich des Stadthafens I, nicht mehr gegeben sind.

Die Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr auf dem Albersloher Weg bzw. der B 51 bewegen sich tags im Bereich von 70-75 dB(A). Eine Wohnnutzung ist im Bereich der straßenbegleitenden Bebauung nicht vorhanden und zukünftig auch nicht vorgesehen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist sicherzustellen, dass gesunde Arbeitsverhältnisse im Wirkungsbereich der Hauptverkehrsstraßen gewährleistet werden.

Die Anforderungen an den Lärmschutz werden im Zuge eines Schalltechnischen Gutachtens zum Bebauungsplan ermittelt und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 541 I) konkretisiert.

Unter anderem durch Rücknahme der GI-Darstellung südlich des Hafens sind maßgebliche gewerblich-industrielle Luftschadstoffbelastungen – über die mit dem Kraftwerk bereits genehmigten und in der Summe irrelevanten Auswirkungen hinaus – nicht zu erwarten.

Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Biologische Vielfalt

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder europäische Vogelschutzgebiete werden nicht berührt.

Mit der Planung sind Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden (§ 18 BNatSchG). Die konkrete Bilanzierung der Eingriffe mit Blick auf mögliche Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Dabei wird in der Bilanzierung die bisherige planungsrechtlich Situation der neuen Planung gegenübergestellt. Durch die bisherigen Planfestsetzungen sind keine Ausgleichsmaßnahmen zu erwarten.

Für das Plangebiet wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Verfahrenskritische Arten wurden nicht angetroffen. Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass bei Beachtung Konflikt vermeidender Maßnahmen sowie vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen im weiteren Genehmigungsverfahren artenschutzrechtliche Konflikte und somit die Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auszuschließen sind. Auf der Ebene des FNP stehen artenschutzrechtliche Belange der Planung somit nicht entgegen.

Schutzgut Klima/Klimawandelanpassung

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich gemäß den Darstellungen des Klimaanpassungskonzeptes um ein thermisch höher belastetes, innerstädtisches Gewerbe-/Industriegebiet. Die mit der 42. Änderung verbundenen Nutzungsänderungen wirken sich mit Blick auf die maßgeblichen Faktoren Dichte/Versiegelung gegenüber der Bestandssituation nicht maßgeblich aus, eine Verbesserung der Belastungssituation ist auf der Ebene des FNP nicht vorgesehen.

5.5 Nichtdurchführung der Planung (Prognose-Null-Variante)

Ein Verzicht auf die Planung hätte zur Folge, dass die durch den Beschluss des Hauptausschusses beschlossene Zielsetzung der Stadt Münster, den Masterplan Hafen als Leitmotiv der Hafenentwicklung umzusetzen, stark eingeschränkt würde. Die Nichtdurchführung kommt daher nicht in Betracht.

5.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten, die im Rahmen dieser Umweltprüfung in Betracht gezogen werden müssten, drängen sich nicht auf. Von einer fiktiven Betrachtung wird daher abgesehen.

5.7 Überwachung (Monitoring)

Auf der Ebene des Flächennutzungsplans sind hinsichtlich des konkreten Änderungsbereiches keine speziellen Monitoring-Maßnahmen vorgesehen bzw. erforderlich. Im Rahmen ihrer Mitwirkungspflicht unterrichten die zuständigen Behörden die Stadt Münster, sofern sie im Zusammenhang mit der Durchführung des Bauleitplans Erkenntnisse über erheblich nachteilige Umweltauswirkungen erlangt haben (§ 4 Abs. 3 BauGB).

Die Stadt Münster erfasst im Rahmen der von ihr erhobenen Umweltdaten Münster kontinuierlich die Entwicklung wesentlicher Schutzgüter im Stadtgebiet. Mittels geeigneter Indikatoren kann die Entwicklung mit Blick auf die vom Rat beschlossenen Umweltstandards nachvollzogen werden. Die Umweltdaten Münster dienen damit in Münster einem gesamtstädtischen Monitoring der Umweltentwicklungen.

5.8 Zusammenfassung

Durch die 42. Änderung des Flächennutzungsplans in den Stadtbezirken Münster-Mitte und Münster-Südost, südlich des Stadthafens I, werden die planerischen Voraussetzungen zur Neustrukturierung des südlichen Hafensareals gemäß den Zielen des Masterplans Hafen geschaffen.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter im Planänderungsbereich untersucht. Durch die geplante Umstrukturierung der gewerblich-industriellen Nutzung ergibt sich ein Entwicklungspotenzial, dass u.a. auch eine Wohnbebauung nördlich des Stadthafens I zukünftig zulässt. Die potenziellen Immissionen werden durch die Nutzungsänderung dahingehend minimiert.

Im Vergleich zu den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplans ergibt sich kein maßgebliches Eingriffspotenzial. Belange des Artenschutzes stehen der Änderung nicht entgegen. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind diesbezüglich Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen absehbar.

Der Änderungsbereich stellt ein thermisch höher belastetes, innerstädtisches Gewerbe-/Industriegebiet dar. Eine Verbesserung der Belastungssituation ist auf der Ebene des FNP nicht vorgesehen.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 541) werden die konkretisierten Rahmenbedingungen ermittelt, um erheblich nachteilige Umweltauswirkungen soweit möglich zu vermeiden oder auszugleichen.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten oder ein Verzicht auf die Planung kommen vor dem Hintergrund des Ziels, die planerischen Rahmenbedingungen zur Entwicklung des Hafensareals zu schaffen, nicht in Betracht. Eine konkrete, über die Erfassung der städtischen Umweltdaten hinausgehende Überwachung von Umweltfolgen im Kontext der Planung ist auf der Ebene des Flächennutzungsplans nicht erforderlich.

Diese Begründung dient gemäß § 5 (5) Baugesetzbuch als Anlage zum Entwurf der 42. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Münster in den Stadtbezirken Münster-Mitte (Stadtteil Hafen) und Münster-Südost (Stadtteil Gremmendorf-West) im Bereich Stadthafen I / Schillerstraße / Lütkenbecker Weg / Bundesstraße B 51 / Albersloher Weg

Münster, den _____
Der Oberbürgermeister
In Vertretung

Robin Denstorff
Stadtbaurat