

Begründung

zum Entwurf der 43. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Münster im Stadtteil Gremmendorf im Bereich Loddenheide / Albersloher Weg 198

Anlage 1 zur Vorlage Nr. V/0635/2020

Inhalt	Seite
1. Planungsanlass und Planungsziele	1
2. Planungsrechtliche Situation	4
2.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	4
2.2. Bebauungsplan	7
3. Änderungsbereich	7
4. Änderungsinhalte	7
4.1 Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten / Dienstleistungen und Verwaltung (SO EH-NZK / D+V)	7
4.2 Erschließung	7
4.3 Ver- und Entsorgung / Technische Infrastruktur	8
4.4 Immissionsschutz	8
4.5 Altlasten / Altstandorte	8
4.6 Denkmalschutz / Archäologie	8
4.7 Entwässerung	9
5. Arten- und Biotopschutz	9
6. Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht gemäß § 2a BauGB	9

1. Planungsanlass und Planungsziele

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich vollständig als Gewerbegebiet (GE) dargestellt. Innerhalb des Änderungsbereichs befindet sich, von der Straße Albersloher Weg aus erschlossen, ein Gastronomiegroßhandel (Gebäude des ehemaligen Praktiker-Baumarktes, Albersloher Weg 198).

Durch die 43. Änderung des Flächennutzungsplans soll der bisher als GE dargestellte Bereich zu einem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „*Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten*“ (SO EH-NZK) umgewidmet werden.

Anlass zur 43. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Schaffung geeigneten Planungsrechts zur Umsetzung der einzelhandelsstrukturellen Entwicklungsziele für den Planbereich gemäß des vom Rat am 14.03.2018 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Münster. Für den ehemaligen Praktiker-Baumarkt bestehen seit Jahren Ansiedlungsanfragen und -bestrebungen des großflächigen Einzelhandels. In den jeweils vom Rat der Stadt Münster beschlossenen Fassungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts aus den Jahren 2004 und 2009 (1. Fortschreibung) sowie auch gemäß der aktuellen 2. Fortschreibung 2018 ist der Änderungsbereich Bestandteil des ausgewiesenen Sonderstandorts für großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten. Dieser Sonderstandort, mit identischen Zielaussagen, umfasst zudem auch die unmittelbar nördlich anschließenden Flächen (Selbstbedienungswarenhäuser Marktkauf, Baumarkt Hellweg) bis zur Egbert-Snoek-Straße. Im Sinne einer funktionalen und gesamtstädtisch strukturverträglichen Aufgabenverteilung der Einzelhandelsstandorte und der übergeordneten Entwicklungsziele zur Einzelhandelsentwicklung in Münster

sind Sonderstandorte grundsätzlich als Vorrangflächen für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten zu verstehen. Dabei sind schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung zu vermeiden. Hierzu sollen insbesondere zentrenrelevante Randsortimente auf bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche eines Vorhabens, insgesamt aber max. 2.500 m² Verkaufsfläche, bezogen auf die Gesamtheit der zentrenrelevanten Randsortimente, begrenzt werden. Die ausgewiesenen Sonderstandorte (inklusive des Änderungsbereiches) zeichnen sich durch eine stadtstrukturell geeignete und verkehrlich für den Individual- und öffentlichen Verkehr gut erschlossene Lage an bereits bestehenden Standorten des großflächigen Einzelhandels aus. Sie dienen der Angebotsergänzung der zentralen Versorgungsbereiche, indem sie Einzelhandelsbetriebe aufnehmen,

- die einen überdurchschnittlichen Flächenverbrauch bzw. eine geringere Flächenproduktivität aufweisen und in den zentralen Versorgungsbereichen nur bedingt bzw. nicht angesiedelt werden können oder sollen,
- deren Angebote die Zentren- und Nahversorgungsstruktur nicht negativ beeinträchtigen.

Über die Festlegungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für den Änderungsbereich hinaus ist durch den dort geltenden Bebauungsplan Nr. 404. Loddenheide, Albersloher Weg / An den Loddenbüschen (Fassung der 1. Änderung, Oktober 2000) eine klare einzelhandelsstrukturelle Vorprägung gegeben, da in den dort festgesetzten GE-Gebieten der Einzelhandel mit Möbeln einschließlich textiler Raumausstattung, Bau- und Heimwerkerbedarf, sowie KFZ-Handel und -zubehör zulässig ist.

Durch die Darstellung des Änderungsbereichs als „Sondergebiet EH-NZK“ soll in Übereinstimmung mit den Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts die Ansiedlung von großflächigen Verkaufsflächen im Möbelsegment ermöglicht werden. Im Zuge der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts 2018 wurde zum einen für das Oberzentrum Münster ein Entwicklungspotenzial im langfristigen Bedarfsbereich Möbel ermittelt. Zum anderen ergänzt der Fachmarktstandort im Segment Möbel in räumlicher und struktureller Hinsicht das bisher nur im Westen der Stadt (ehem. Möbel Finke und Möbeldiscounter / Höffner bei Nienberge, Poco in Mecklenbeck) ansässige Angebot großflächiger Möbelmärkte auch im wachsenden südöstlichen Stadtgebiet von Münster.

Aktuell gibt es innerhalb des Änderungsbereichs eine konkrete investorenseitige Ansiedlungsplanung für einen großflächigen Möbelmarkt.

Für das derzeit durch einen Gastronomiegroßhandel genutzte Grundstück (ehemaliger Praktiker-Baumarkt) besteht die konkrete Absicht zur Ansiedlung eines großflächigen Möbelmarktes durch An- und Umbau des zweigeschossigen Bestandsgebäudes. Auf dem ca. 14.200 m² umfassenden Grundstück plant die XXXLutz-Gruppe ein Trendmöbelhaus Mömax mit ca. 7.000 m² Verkaufsfläche und einem Restaurant auf ca. 380 m². Zusätzlich soll ein Anbau für das Lager erfolgen.

Folgende einzelhandelsrelevante Daten zu dem Planvorhaben liegen der 43. Flächennutzungsplanänderung zugrunde:

- Umbau des ehemaligen Praktiker-Baumarktes zu einem Möbelhaus mit **rd. 7.000 m² Verkaufsfläche** sowie einem Restaurant mit 380 m² Nutzfläche, Errichtung eines Anbaus für das Lager

Bei Realisierung des oben genannten Planvorhabens würden die freien Flächenpotenziale des Plangebietes (Sondergebiet EH-NZK) vollständig genutzt, da die östlich angrenzende aktuelle Brachfläche als zukünftiger Standort für den geplanten Neubau des Polizeipräsidiums Münster vorgesehen ist. Flächenreserven für weitere, zusätzliche Einzelhandelsansiedlungen im Plangebiet verblieben daher nicht.

Hinweis zu § 1a BauGB (Bodenschutzklausel)

Münster ist eine wachsende Stadt mit aktuell ca. 310.000 Einwohnern. Für das Jahr 2030 prognostizieren sowohl das Land NRW als auch die Stadt Münster selbst ein weiteres Einwohnerwachstum auf mindestens ca. 326.000 Einwohner. Dies führt – zusammen mit den allgemein sinkenden Haushaltsgrößen – zum Bedarf von ca. 2.000 Neubauwohnungen im Jahr bei einem derzeit angespannten Wohnungsmarkt mit steigenden Mieten und Bodenpreisen¹. Das Einwohnerwachstum geht einher mit einem steigenden Bedarf an gewerblichen Bauflächen.

Der Planbereich wird bereits seit mehreren Jahrzehnten überwiegend gewerblich-baulich genutzt. Er liegt vergleichsweise zentral im Stadtgebiet und ist mit allen Verkehrsmitteln gut erreichbar; der ehemals vorhandene Bahnanschluss (ehem. Panzerverladung) wurde allerdings im Bereich eines Autohauses gekappt. Die Nutzung aktuell bestehender Flächenreserven (Brachflächen) im Plangebiet soll unter geänderten Rahmenbedingungen (2018 aktualisiertes Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Münster) ermöglicht und gesteuert werden. Damit wird eine Inanspruchnahme bisher nicht baulich genutzter Freiflächen i.S. des Bodenschutzgebotes des BauGB vermieden bzw. minimiert.

Die vorliegende Planung „43. Änderung des FNP“ entspricht daher den Anforderungen des § 1a BauGB, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen.

Hinweis zu § 1a (5) BauGB (Klimaschutzklausel)

Der Änderungsbereich ist durch bestehende bauliche Nutzungen im Bereich des ehem. Praktiker-Baumarkts gekennzeichnet. Aufgrund der Lage umgeben von baulichen Nutzungen und Verkehrsflächen besitzt das Plangebiet insgesamt keine bedeutenden klima- bzw. luftrelevanten Funktionen. Gemäß der Grünordnung Münster, „Teilplan Freiraumkonzept“, wird der Änderungsbereich bereits als „Siedlungsbereich“ dargestellt, so dass hier keine Funktion als klima-ökologischer Ausgleichsraum für die Stadt und ihre Siedlungskörper vorliegt.

Das Planvorhaben trägt bau- und betriebsbedingt nicht zu einer relevanten Verstärkung des Klimawandels bei. Eine besondere Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels besteht nicht. Der Änderungsbereich liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsbereiche, so dass bau- und anlagenbedingte erhebliche Auswirkungen - z.B. durch einen etwaigen Verlust von Retentionsräumen - nicht anzunehmen ist.

¹ vgl. Kompendium zum Handlungskonzept Wohnen, Münster 2014, das Baulandprogramm 2017 - 2025 (vgl. Vorlage V/0215/2017)

2. Planungsrechtliche Situation

2.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der geltende Regionalplan Münsterland wurde am 16.12.2013 vom Regionalrat Münster aufgestellt und am 27.06. 2014 von der Landesplanungsbehörde Nordrhein-Westfalen bekannt gemacht. Seit dem 16.02.2016 wird der Regionalplan durch den Sachlichen Teilplan Energie ergänzt, seit dem 24.10.2018 zusätzlich durch den Sachlichen Teilplan Kalkstein.

Der geltende Regionalplan – Teilabschnitt Münsterland – stellt den Änderungsbereich vollständig als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplans stimmt mit der Zielsetzung der Regionalplanung überein. Eine Anpassung des Regionalplans ist nicht erforderlich.

Mit Schreiben vom 28.06.2018 hat die Bezirksregierung Münster ergänzend mitgeteilt, dass bei der damals vorgelegten Planung zur Neuansiedlung von zwei Möbelmärkten mit zusammen ca. 28.000 m² Verkaufsfläche mehrere Ziele und Grundsätze des LEP NRW für die Einzelhandelsnutzungen zu beachten und zu berücksichtigen sind. Die Bezirksregierung trifft zusammengefasst die Aussage, dass durch die vorgelegte Planung diese Ziele und Grundsätze insgesamt beachtet bzw. berücksichtigt wurden. Im weiteren Verfahren wird die Stadt Münster die erforderlichen Nachweise der städtebaulichen Verträglichkeit der Ansiedlungsplanungen (§ 11 Abs. 3 BauNVO) und den Übereinstimmungsnachweis mit den Ziel des Beeinträchtigungsverbots gem. LEP NRW im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens über städtebauliche Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalysen erbringen.

Die vorliegende 43. Änderung des Flächennutzungsplans wird auch den Zielen und Grundsätzen des LEP NRW - "Großflächiger Einzelhandel" gerecht:

6.5-1 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB)

Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 (BauNVO) dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

Gemäß dem gültigen Regionalplan Münsterland liegt der Planbereich innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB).

Damit wird dem Ziel entsprochen.

6.5-3 Ziel Beeinträchtigungsverbot

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

Innerhalb des Plangebietes (Sondergebiet EH-NZK) ist von folgenden Einzelhandelsnutzungen bzw. Verkaufsflächen auszugehen:

Planvorhaben 7.000 m² (Umnutzung Bestand)

Zu der zu prüfenden Neuplanung liegen Daten zur Art und zum Umfang der vorgesehenen zentrenrelevanten Randsortimente in der Größe von maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche vor:

Der Vorhabenträger hat dabei zunächst eine Verteilung auf folgende Branchen mit geschätzten Flächenanteilen konzipiert, die zusammen mit 830 m² mehr als die maximal zulässigen 700 m² Verkaufsfläche umfassen, die im weiteren Verfahren noch konkretisiert werden sollen:

Heimtextilien	200 m ²
Vorhänge	100 m ²
Lampen	200 m ²
Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltswaren	<u>330 m²</u> (830 m ²)
Gesamt maximal	700 m ² .

Für das Planvorhaben wird die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans angestrebt, dessen Einleitung der zuständige Fachausschuss des Rates der Stadt Münster zugestimmt hat. Für das Planvorhaben wurde zum Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit bereits eine Auswirkungsanalyse erarbeitet („Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Möbelmitnahmemarktes am Standort Loddenheide, BBE Handelsberatung, Köln, Juli 2019). Im Ergebnis schließt der Gutachter städtebaulich relevante Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Münster und der benachbarten Städte und Gemeinden aus. Ebenfalls wird eine Deckungsgleichheit mit den Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Münster attestiert.

6.5-4 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche

Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.

Die geplanten Darstellungen der 43. Änderung des Flächennutzungsplans ermöglichen die Ansiedlung neuer Verkaufsflächen für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten in folgender Größenordnung: Umbau des ehemaligen Praktiker-Baumarktes zu einem Möbelhaus mit rd. 7.000 m² Verkaufsfläche.

Umsatz-Kaufkraft-Kongruenz

Auf der Basis aktueller Einwohnerdaten der Stadt Münster (Ende 2018 ca. 310.000 Einwohner) und der Sortimentskaufkraft der Münsteraner Einwohner (GfKGeo-Marketing 2017) sowie allgemein zugänglicher Leistungsdaten des Einzelhandels (Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2017, BBE Handelsberatung, Köln, Juli 2019) ergeben sich folgende Werte zur Umsatz-Kaufkraft-Kongruenz für die Sortimentsbereiche (jeweils Raumleistung, d. h. Kern- und Randsortimente, ca.-Werte):

Möbelhäuser

- Soll-Umsatz bei 7.000 m² Verkaufsfläche (max. 1.300 €/m² VKF): 9,1 Mio. Euro
- Sortimentsspezifische Kaufkraft² der Einwohner in Münster: 147,2 Mio. Euro

Bei der oben stehenden Berechnung wurde der max. Umsatzwert im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung angenommen.

Die Gegenüberstellung max. Umsätze der Kernsortimente mit der aktuellen Sortimentskaufkraft der Münsteraner Bevölkerung zeigt, dass der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzung die Kaufkraft der Einwohner der Stadt Münster für die geplanten Sortimentsgruppen (Kern- und Randsortimente) bei weitem nicht übersteigt. Ein Nachweis der Umsatz-Kaufkraft-Kongruenz für die einzelnen Randsortimente, jeweils deutlich unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit, erübrigt sich in Anbetracht des Kaufkraftvolumens von deutlich mehr als 300.000 Einwohnern des Oberzentrums Münster.

Dem Grundsatz 6.5-4. *Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche* wird somit entsprochen

6.5-5 Ziel Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente

Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt.

Durch die textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan wird der relative Anteil der zulässigen zentrenrelevanten Randsortimente auf max. 10 % der Verkaufsfläche je Betrieb begrenzt werden, um wesentliche Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche zu vermeiden. Bei den zentrenrelevanten Sortimenten muss es sich um „Randsortimente“ handeln, die lediglich ergänzenden Charakter zum Kernsortiment haben und diesem in Umfang und Gewichtigkeit deutlich untergeordnet sind (Begrenzung auf max. 10 % der Verkaufsfläche). Bei dem Planvorhaben ist somit (Umbau des ehemaligen Praktiker Baumarktes zu einem Möbelhaus mit rd. 7.000 m² VKF) von rd. 700 m² Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente auszugehen. Die städtebauliche (i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO) Verträglichkeit der durch die Sondergebietsfestsetzung der Flächennutzungsplanänderung bzw. der Bebauungsplanaufstellung ermöglichte Ansiedlung von Verkaufsflächen mit zentrenrelevanten Randsortimenten wird im weiteren Bebauungsplanverfahren über die vorhabenbezogene gutachterliche Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse erbracht werden (vgl. Erläuterung zu Ziel 6.5-3).

Dem Ziel 6.5-5 Ziel *Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente* wird somit entsprochen.

² Beinhaltet auch Haustextilien

6.5-6 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente

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

Für das Planvorhaben mit rd. 7.000 m² Verkaufsfläche wird auf der Ebene der Bebauungsplanung ein einzelnes Sondergebiet festgesetzt werden. Durch die Festsetzung eines separaten Sondergebiets für die Planvorhaben in Kombination mit der begrenzten Zulässigkeit eines Anteils von max. 10% zentrenrelevanter Randsortimente an der Gesamtverkaufsfläche je Einzelhandelsvorhaben bzw. Sondergebiet wird sichergestellt, dass der Umfang zentrenrelevanter Randsortimente eines Sondergebietes 2.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreitet.

Dem Grundsatz 6.5-6 *Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente* wird somit entsprochen.

2.2 Bebauungsplan

Aktuell gilt im Plangebiet der Bebauungsplan Nr. 404 „Loddenheide - Albersloher Weg / An den Loddenbüschen“, der flächendeckend Gewerbegebiete festsetzt. Durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für dessen Genehmigung geschaffen werden. Für das Planvorhaben (Mömax) soll aktuell der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 604 „Loddenheide - Albersloher Weg 198“ aufgestellt werden.

3. Änderungsbereich

Der Änderungsbereich der 43. Änderung des fortgeschriebenen FNP der Stadt Münster für das geplante Sondergebiet liegt im Stadtbezirk Münster-Südost im Stadtteil Gremmendorf. Der Änderungsbereich beschränkt sich auf die Grundstücksfläche des ehemaligen Praktiker-Baumarkts westlich des Albersloher Wegs.

4. Änderungsinhalte

4.1 Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten / Dienstleistungen und Verwaltung (SO EH-NZK / D+V)

Entsprechend dem oben formulierten Planungsziel erfolgt für den Änderungsbereich im Flächennutzungsplan die Darstellung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung *Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten (SO EH-NZK)*.

4.2 Erschließung

Der Änderungsbereich ist über den Albersloher Weg (L 586) an das übergeordnete Straßennetz angebunden.

Der Änderungsbereich bietet mit den Haltestellen „Willy-Brandt-Weg“ der Stadtbuslinien 6, 8, und N85 sowie der Haltestelle „Bertha-von-Suttner-Weg“ der Stadtbuslinie 6 eine gute Einbindung in das öffentliche Busliniennetz in Richtung Hauptbahnhof Münster.

Mittelfristig ist auch noch die Errichtung eines Bahnhaltepunktes „Loddenheide“ am Albersloher Weg ca. in Höhe der Einmündung des Martin-Luther-King-Wegs im Zuge der geplanten Reaktivierung der Westfälischen Landeseisenbahn (WLE) zwischen Sendenhorst und Münster-Hauptbahnhof geplant.

4.3 Ver- und Entsorgung / Technische Infrastruktur

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Strom und Wasser wird durch die vorhandenen Netze sichergestellt. Die Entsorgung wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. mit der Realisierung sichergestellt.

4.4 Immissionsschutz

Durch das geplante Vorhaben werden Immissionen ausgelöst. Die Ermittlung der entstehenden Immissionen sowie die Sicherstellung des Immissionsschutzes erfolgen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

4.5 Altlasten / Altstandorte

Im Altlastenkataster der Stadt Münster ist für den Änderungsbereich der 43. Änderung des Flächennutzungsplans folgende Altlasten-Verdachtsfläche eingetragen:

Altlast-/Verdachtsfläche 826: Als Standort eines ehemaligen Flughafen- und Kasernengeländes betrifft die Fläche das gesamte Grundstück des bestehenden C&C-Großmarktes sowie die südöstlich und südwestlich angrenzenden Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 404. Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung zeigten Verunreinigungen des Erdreichs. Entsprechend der planungsrechtlich zulässigen Nutzung als Gewerbegebiet wurde eine Sanierung durchgeführt. Eine Sanierungsdokumentation für den Bereich liegt vor, alle Auflagen der Sanierungsgenehmigung wurden erfüllt. Grundsätzlich kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass eventuell noch Störstoffe oder geringe Kontaminationen in den nicht aufgeschlossenen Flächen vorhanden sind.

Die Fläche liegt im wirksamen Flächennutzungsplan innerhalb einer als Altlast-/Verdachtsfläche > 1 ha gekennzeichneten Fläche. Die Kennzeichnung bleibt mit der 43. Änderung des Flächennutzungsplans unverändert erhalten. Eine Kennzeichnung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird analog der Darstellung im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 404 nicht vorgenommen. Zur Sicherung eines fachgerechten Umgangs mit eventuell noch vorhandenen Störstoffen oder geringen Kontaminationen in den nicht aufgeschlossenen Flächen wird jedoch ein entsprechender Hinweis in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 604 aufgenommen.

4.6 Denkmalschutz / Archäologie

Innerhalb des Änderungsbereichs befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand weder denkmalgeschützte Gebäude noch Bodendenkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NRW. Bei Bodeneingriffen in einer über Jahrhunderte hinweg besiedelten Kulturlandschaft können jedoch jederzeit archäologische Funde und Befunde auftreten sowie neue Bodendenkmäler (kul-

turgeschichtliche Bodenfunde, Mauern, Einzelfunde aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden.

Den Umgang mit Bodendenkmälern und das Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern regelt das Denkmalschutzgesetz.

4.7 Entwässerung

Die Entwässerung des Änderungsbereichs wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sichergestellt.

5. Arten- und Biotopschutz

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

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

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Diese Begründung dient gemäß § 5 Abs. 5 Baugesetzbuch als Anlage zum Entwurf der 43. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Münster im Stadtteil Gremmendorf im Bereich Loddenheide / Albersloher Weg 198

Münster, den _____
Der Oberbürgermeister
In Vertretung

Robin Denstorff
Stadtbaurat