

# Begründung

## zur 117. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Münster im Stadtbezirk Münster-Südost, Stadtteil Gremendorf-West im Bereich „Boelckeweg / Albersloher Weg / Bundesstraße B 51“

Inhalt	Seite
1. Planungsanlass, Planungsziele und strukturelle Situation .....	3
1.1 Hinweise zu § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel).....	4
1.2 Hinweise zu § 1a Abs. 5 BauGB (Klimaschutzklausel) .....	5
2. Änderungsbereich.....	5
3. Planungsrechtliche Situation .....	6
3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....	6
3.2 Bestehendes Planungsrecht, sonstige Satzungen, Verordnungen und Plankonzepte.....	7
4. Änderungsinhalte .....	8
4.1 Gemischte Baufläche .....	8
4.2 Erschließung.....	9
4.3 Ver- und Entsorgung / Technische Infrastruktur.....	9
4.4 Immissionsschutz .....	9
5. Arten- und Biotopschutz .....	10
6. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise .....	11
6.1 Altlasten .....	11
6.2 Denkmalschutz / Archäologie .....	12
7. Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB .....	12
7.1. Rahmen der Umweltprüfung.....	12
7.2 Kurzdarstellung der Planung .....	13
7.3 Fachgesetzliche Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes.....	13
7.4 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) und der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung während der Bau- und Betriebsphase .....	15
7.4.1 Menschen .....	16
7.4.2 Biotoptypen, Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt .....	19
7.4.3 Fläche und Boden .....	23
7.4.4 Wasser .....	26
7.4.5 Klima / Luft .....	28
7.4.6 Landschaft .....	30
7.4.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	31
7.4.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter.....	32
7.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung .....	32
7.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen .....	32
7.7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	33
7.8 Beschreibung der erheblich nachteiligen Auswirkungen gemäß den zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen einschließlich notwendiger Maßnahmen zur Vermeidung / Ausgleich .....	33
7.9 Zusätzliche Angaben .....	34
7.10 Überwachung (Monitoring) .....	34
7.11 Zusammenfassung .....	35

8. Referenzliste der Quellen / Gutachten .....37

## 1. Planungsanlass, Planungsziele und strukturelle Situation

Der Gasometer, unmittelbar südöstlich des Kreuzungsbereichs Bundesstraße 51 (Umgehungsstraße) / Albersloher Weg gelegen, ist als Landmarke aufgrund seiner Höhe von 52 m weithin sichtbar und markiert als identitätsstiftendes Bauwerk den südlichen Rand des Münsteraner Hafenbereichs. Das Bauwerk wurde 1954 errichtet und diente der Speicherung von Erdgas, bis es 2005 außer Betrieb genommen wurde. Die weiterhin sichtbaren Elemente des ehemaligen Gasometers – Führungsgerüst, Sperrwasserbecken und Gasanzeige – sowie einzelne Elemente der südwestlich angrenzenden Gasreglerstation sind inzwischen als technische Baudenkmäler in die Denkmalliste der Stadt Münster eingetragen.

Mit dieser 117. Änderung des Flächennutzungsplans sowie der parallelen Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 626 sollen nunmehr die stadtstrukturellen und städtebaulichen Ziele für das Gelände des Gasometers planungsrechtlich gesteuert werden: Ziel ist die Entwicklung eines durchmischten, urbanen sowie nachhaltigen Stadtquartiers innerhalb der Kubatur des ehemaligen Gasometers.

Der ca. 1,3 ha große Änderungsbereich liegt am Boelckeweg im südöstlichen Eckbereich zwischen dem Albersloher Weg und der Bundesstraße 51 auf dem Areal des Gasometers im Stadtbezirk Münster-Südost, Stadtteil Gremmendorf-West. Der Änderungsbereich ist derzeit maßgeblich durch das Führungsgerüst des ehemaligen Gasometers mit der umgebenden Erschließungsfläche geprägt. Südwestlich befindet sich das alte Betriebsgebäude (Gasreglerhaus), welches durch kulturelle und soziale Nutzungen in den letzten Jahren zwischengenutzt wurde. Das direkte Umfeld zeichnet sich im Westen, Norden, Osten und Südosten durch einen prägenden Baum- und Grünbestand aus. Nördlich des Änderungsbereichs grenzt entlang der Bundesstraße 51 ein Erdwall an, der mit Sträuchern und Bäumen bewachsen ist, südlich eine Kleingartenanlage. Östlich des Änderungsbereichs befinden sich ein Klär- und Regenrückhaltebecken sowie im Weiteren Wohnbebauung. Ebenfalls grenzt östlich ein schutzwürdiges Biotop gemäß Stadtbiotopkartierung an.

Erschlossen wird der Änderungsbereich vom Boelckeweg über eine Zuwegung, die vorbei am Gasreglerhaus Richtung Nordosten und im Weiteren um den Gasometer führt. Der Boelckeweg bindet an den Albersloher Weg an, der unmittelbar westlich des Änderungsbereichs verläuft.

Das Umfeld des Änderungsbereichs ist hauptsächlich durch gewerblich genutzte Flächen nördlich der Umgehungsstraße sowie südwestlich des Albersloher Wegs, Einzelhandelsbetriebe (Baumarkt, Selbstbedienungswarenhaus mit großflächigem Grundversorgungsangebot) sowie das Wohngebiet Lütkenbeck im Süden und Grünflächen und Freiraum im Osten geprägt. Die vielfältigen Dienstleistungs- und Einzelhandelsangebote im Bereich des Hafen- und Hansaviertels sind in ca. 1 km Entfernung erreichbar.

Für den Gasometer und seine umliegenden Flächen soll unter Beibehaltung der bestehenden und prägenden Bau- und Grünsubstanz eine neue Nutzung planungsrechtlich vorbereitet werden: Mit einer Mischung aus Wohnen, Büros, Dienstleistungen, Kultur und Kita soll das Industriedenkmal des Gasometers vertikal gestaffelt werden. Damit hat das Gelände das Potenzial, durch eine hochwertige Wiedernutzbarmachung eine neue prägende Landmarke für die Konversion im erweiterten Hafenbereich zu werden.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Münster stellt für den Änderungsbereich eine Grünfläche mit einem punktuellen Planzeichen für Ver- und Entsorgung mit der Zweckbestimmung „Gas“ dar. Die beabsichtigte Planung lässt sich somit nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickeln.

Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 21.02.2024 durch den Rat der Stadt Münster eingeleitet und im Amtsblatt Nr. 04 vom 01.03.2024 öffentlich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB zur 117. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgte im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung am 20.03.2024. Die Veranstaltung wurde öffentlich bekannt gemacht. Neben der Informationsveranstaltung hatte die Öffentlichkeit bis einschließlich 24.04.2024 die Möglichkeit zur schriftlichen Stellungnahme. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden erfolgte in der Zeit vom 27.03.2024 bis einschließlich zum 26.04.2024.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 09.12.2024 bis einschließlich 17.01.2025.

### **1.1 Hinweise zu § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel)**

Münster ist eine wachsende Stadt mit einer wohnberechtigten Bevölkerung von aktuell rd. 322.300 (31.03.2025).<sup>1</sup> Für die nächsten Jahre (bis 2045) prognostizieren sowohl das Land NRW als auch die Stadt Münster selbst ein weiteres Einwohnerwachstum. Dies führt – verstärkt durch den Trend sinkender Haushaltsgrößen – zu einem Bedarf von rund 2.000 neuen Wohnungen pro Jahr bei einem derzeit angespannten Wohnungsmarkt mit steigenden Mieten und Bodenpreisen.<sup>2</sup>

Um die Inanspruchnahme bisher baulich nicht genutzter Freiflächen im Sinne des Bodenschutzgebotes des Baugesetzbuches zu minimieren, hat der Rat der Stadt Münster festgelegt, dass mindestens die Hälfte der Neubauwohnungen im Innenbereich und damit auf Brachflächen, im Gebäudeleerstand oder in Baulücken errichtet werden sollen. Dieser Wert wurde in der Vergangenheit regelmäßig überschritten, indem konsequent insbesondere gewerbliche Brachflächen, militärische Konversionsflächen, aber auch bauliche Nachverdichtungsmöglichkeiten genutzt wurden.

Mit Durchführung des vorliegenden Bauleitplanverfahrens zur 117. Änderung des Flächennutzungsplans wird eine brachliegende und in Teilen bereits versiegelte Fläche in Anspruch genommen. Durch die Wiedernutzbarmachung der Fläche wird eine Inanspruchnahme bisher nicht baulich genutzter Freiflächen i.S. des Bodenschutzgebots des BauGB an anderer Stelle vermieden.

---

<sup>1</sup> vgl. auch <https://www.stadt-muenster.de/statistik-stadtforschung/zahlen-daten-fakten>; die genannten Einwohnerzahlen beziehen sich auf die sogenannte wohnberechtigte Bevölkerung Münsters. Diese beinhaltet alle Menschen mit Hauptwohnsitz oder Zweitwohnsitz (beide Gruppen tragen zur Wohnungsnachfrage bei) und basiert auf dem städtischen Melderegister. Es gibt allerdings deutliche Unterschiede zwischen dieser Zahl und der im Rahmen des Zensus 2022 aktuell ermittelten Bevölkerungszahl für Münster. Die amtliche Bevölkerungszahl für Münster im Jahr 2022 beträgt daher 303.772 Menschen (allerdings ausschließlich Menschen mit Hauptwohnsitz). Weitere Informationen dazu sind zu finden unter: <https://www.stadt-muenster.de/aktuelles/newsdetail/zensus-2022-ergebnisse>

<sup>2</sup> vgl. dazu auch das Kompendium zum Handlungskonzept Wohnen, Münster 2014, die Dokumentation zur Planungsworkstatt 2030, die Vorlagen zur Fortschreibung des Baulandprogramms (vgl. V/0193/2023 bzw. V/0260/2024) die Ratsvorlage zur Fortschreibung des Regionalplans Münsterland (V/0339/2023) sowie die Vorlage zu den Ergebnissen der Wohnungsstättenbedarfsprognose (V/0606/2023) und die Vorlage und den Abschlussbericht zum Integrierten Flächenkonzept Münster (V/0192/2024)

Im Sinne eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden soll zudem das Maß der erforderlichen Versiegelung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung auf das notwendige Minimum reduziert werden.

Die vorliegende Planung zur 117. Änderung des FNP entspricht daher in besonderer Weise den Anforderungen des § 1a Abs. 2 BauGB, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen.

### **1.2 Hinweise zu § 1a Abs. 5 BauGB (Klimaschutzklausel)**

Der Änderungsbereich ist bereits baulich genutzt sowie verkehrlich und infrastrukturell erschlossen. Synergieeffekte der Erschließung sowie der Ver- und Entsorgung können daher genutzt werden. Durch die Umnutzung wird eine Überplanung von Freiflächen an anderer Stelle vermieden.

Gemäß Grünordnung der Stadt Münster, „Teilplan Freiraumkonzept“, wird der Änderungsbereich als „2. Grünring - Innenstadtbezogene ökologische Ausgleichsflächen mit großer Bedeutung für Erholung, Stadtgliederung“ dargestellt. Da im Zuge der Planung jedoch nicht in den Grünbestand eingegriffen wird, sondern dieser im Rahmen der Planung vielmehr für die wohnortnahe Erholung und Freiraumnutzung weiterentwickelt werden soll, ist ein Widerspruch zum o.a. Freiraumkonzept nicht gegeben.

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 Überschwemmungsgebiete, so dass bau- und anlagenbedingte erhebliche Auswirkungen - z.B. durch einen etwaigen Verlust von Retentionsräumen - nicht anzunehmen sind.

Insbesondere Gehölze sorgen im Hinblick auf das Schutzgut „Klima / Luft“ für positive Einflüsse und übernehmen eine wichtige Klimafunktion innerhalb des städtischen Gefüges. Diese werden im Rahmen der Planung erhalten und ergänzt.

Des Weiteren sind An- und Neubauten nach den aktuellen Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) zu errichten. Dadurch werden bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergiebedarf sichergestellt.

Im Umweltkataster der Stadt Münster ist der Änderungsbereich Teil eines klimaökologischen Ausgleichsraums. Negative Einflüsse sind aus vorgenannten Gründen jedoch nicht erkennbar.

Insgesamt werden mit der Planung weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

## **2. Änderungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der 117. Änderung des Flächennutzungsplans liegt südöstlich der Innenstadt im Stadtbezirk Südost im Stadtteil Gremmendorf-West. Er wird

- im Norden durch Grünstrukturen und im Weiteren die Bundesstraße B 51,
- im Osten durch Grünstrukturen, ein Regenrückhalte- sowie Regenklärbecken,
- im Süden durch eine Kleingartenanlage und
- im Westen durch den Albersloher Weg

begrenzt.

### 3. Planungsrechtliche Situation

#### 3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der zum Feststellungsbeschluss dieser FNP-Änderung geltende Regionalplan Münsterland stellt die Fläche als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar, sodass eine Vereinbarkeit mit dem grundlegenden raumordnerischen Ziel 2-3 des Landesentwicklungsplans NRW (LEP NRW) vorliegt.

Die unmittelbar angrenzende Umgehungsstraße B 51 ist als „Straße für den vorwiegend großräumigen Verkehr“, der Albersloher Weg als „Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr“ dargestellt.

Das Ziel 6.1-1 LEP fordert i.V.m. dem Ziel III.1-3 des Regionalplans Münsterland eine bedarfsgerechte und flächensparende Planung.

Ergänzend fordert der Regionalplan Münsterland eine vorrangige Innenentwicklung und Inanspruchnahme von Bauflächenreserven (vgl. u.a. G III.1-4, Z III.1-5 und Z III. 1-6).

Um die Inanspruchnahme bisher baulich nicht genutzter Freiflächen im Sinne des Bodenschutzgebots gemäß § 1a Abs. 2 BauGB zu minimieren, hat der Rat der Stadt Münster festgelegt, dass mindestens die Hälfte der Neubauwohnungen im Innenbereich und damit auf Brachflächen, im Gebäudeleerstand oder in Baulücken errichtet werden sollen (vgl. auch Kap. 1.1). Diesem Ziel wird durch die Planung entsprochen. Durch die Wiedernutzbarmachung der Fläche wird eine Inanspruchnahme bisher nicht baulich genutzter Freiflächen i.S. des Bodenschutzgebots des BauGB an anderer Stelle vermieden.

Zwar ist der Änderungsbereich im Flächennutzungsplan derzeit nicht als (Wohn-)Baufläche, sondern als Grünfläche mit überlagerndem Symbol „Gas“ dargestellt, da es sich aber in der faktischen Nutzung um zwei denkmalgeschützte Gebäudebestände handelt (Gasometer und Gasreglerhaus), die mit der vorliegenden Planung unter Erhalt der angrenzenden hochwertigen Grünstrukturen nun wiedergenutzt und belebt werden sollen, besteht kein Widerspruch zu den vorgenannten Zielen und Grundsätzen des Regionalplans. Es werden keine ungenutzten Flächen in Anspruch genommen.

Mit der Änderung erfolgt eine flächensparende kompakte (Siedlungs-)Entwicklung, sie dient der Förderung der Innenentwicklung und der Nutzung von Brachflächen.

Am 01.09.2021 ist der länderübergreifende **Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)** in Kraft getreten. Der neue BRPH hat das Ziel, die von Starkregen und Hochwasser ausgehenden Gefahren zu verringern. Von besonderer Bedeutung sind die Sicherung und Rückgewinnung natürlicher Überschwemmungsflächen, die Risikovorsorge in potenziell überflutungsgefährdeten Bereichen und der Rückhalt des Wassers in der Fläche des gesamten Einzugsgebiets. Der Plan soll das Wasserrecht unterstützen und ergänzen und dient dazu, den Hochwasserschutz u.a. durch vorausschauende Planung zu verbessern.

§ 1 Abs. 4 BauGB verpflichtet, die im BRPH festgelegten Ziele zu beachten. Die Grundsätze sind im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Insbesondere folgende Ziele und Grundsätze sind für die vorliegende Planungsabsicht gemäß Bezirksregierung Münster zu beachten bzw. berücksichtigen:

- Ziel I.1.1 (Allgemeines: Hochwasserrisikomanagement)
- Ziel I.2.1 (Allgemeines: Klimawandel und -anpassung)

- Grundsatz II.1.1 (Schutz vor Hochwasser ausgenommen Meeresüberflutungen: Einzugsgebiete nach § 3 Nummer 13 WHG)
- Ziel II.1.3 (Schutz vor Hochwasser ausgenommen Meeresüberflutungen: Einzugsgebiete nach § 3 Nummer 13 WHG)

Das Plangebiet der 117. FNP-Änderung liegt innerhalb des Flussgebiets Ems, Teileinzugsbereich Obere Ems bzw. des Einzugsgebiets der Werse, welche wiederum in die Ems mündet (Basiseinzugsgebiet 329322 gemäß GSK3E NRW) jedoch außerhalb gesetzlicher Überschwemmungsgebiete. Das Plangebiet weist auch keine Hochwassergefahren gem. Hochwassergefahrenkarten NRW<sup>3</sup> auf.

Eine Überprüfung der Starkregengefahrenkarte der Stadt Münster<sup>4</sup> zeigt, dass im Bereich der nördlichen, östlichen und westlichen Frei- und Grünflächen sowie innerhalb des Gasometers sowohl bei einem seltenen (30-jährliches Ereignis, hN = 37-40 mm/h) als auch bei einem außergewöhnlichen Ereignis (100-jährliches Ereignis, hN = 44-48 mm/h) und einem extremen Ereignis (hN = 90 mm/h) Überschwemmungen entstehen können.

Die bestehenden Freiflächen, die den Gasometer umgeben, werden im Zuge der Planung nicht überbaut, sodass sich keine Änderungen mit Auswirkungen auf diesen Flächen ergeben. Von Überschwemmungen geht in diesen Bereichen keine Gefahr aus.

Die Situation im Gasometer wird sich durch Realisierung des Vorhabens vollständig ändern, sodass das Regenwasser in diesen Bereichen zukünftig abgeleitet bzw. über die geplante Dachbegrünung zurückgehalten wird.

Im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 626 „Boelckeweg / Albersloher Weg / Bundesstraße B 51“ wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet, welches den Nachweis des schadlosen Abflusses erbringt. Zudem erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein Überflutungsnachweis.

Die 117. Änderung des Flächennutzungsplans ist daher mit den vorgenannten Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar. Dies wurde zudem auch im Rahmen der landesplanerischen Abstimmung durch die Bezirksregierung Münster mit Schreiben vom 19.12.2024 bestätigt.

### **3.2 Bestehendes Planungsrecht, sonstige Satzungen, Verordnungen und Plankonzepte**

#### **Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Münster stellt für den Änderungsbereich eine Grünfläche mit einem punktuellen Planzeichen für Ver- und Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Gas“ dar. Die beabsichtigte Planung lässt sich somit nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickeln und der Flächennutzungsplan ist im Rahmen der 117. Änderung entsprechend zu ändern.

#### **Bebauungspläne**

Für den Änderungsbereich liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 349 „Boelckeweg / Westf. Landeseisenbahn / Umgehungsstraße / Lindberghweg“, in der Fassung der 1. Änderung, rechts-

---

<sup>3</sup> <https://www.hochwasserkarten.nrw.de/>

<sup>4</sup> Stadt Münster (2024): Starkregen: Gefahrenkarte. Online unter: <https://www.stadt-muenster.de/wasser/starkregengefahrenkarten>. Abgerufen: 16.08.2024.

verbindlich seit dem 17.12.2004, vor. Der Bebauungsplan trifft für den Gasometer mit seinen umliegenden Bereichen eine Festsetzung als „Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung und Ablagerungen“ mit der Zweckbestimmung „Gas“. Südlich des Gasometers verlaufen auf einer West-Ost-Achse „mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Erschließungsträger“ (Breite ca. 6 m).

Im westlichen Randbereich liegt der Änderungsbereich zudem im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 142 Teilabschnitt I „Albersloher Weg (von Dortmund-Ems-Kanal bis Drolshagenweg)“, in der Fassung der 1. Änderung, ebenfalls rechtsverbindlich seit dem 17.12.2004. Der Bebauungsplan sichert in diesem Bereich eine Verkehrsfläche für den Ausbau des Albersloher Wegs. Durch den bereits erfolgten Ausbau in diesem Bereich ist diese Fläche nicht in Anspruch genommen worden und kann durch die Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans überplant werden

Damit das Planungsziel, auf dieser Fläche ein urbanes, durchmischtes sowie nachhaltiges Quartier zu entwickeln, realisiert werden kann, ist parallel zu dieser 117. Änderung des Flächennutzungsplans die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 626 „Boelckeweg / Albersloher Weg / Bundesstraße B 51“ vorgesehen.

#### **NATURA 2000**

Gebiete des europäischen Schutzgebietsnetzes NATURA 2000 liegen im Geltungsbereich der 117. FNP-Änderung nicht vor. Südöstlich des Änderungsbereichs liegt in einer Entfernung von ca. 6,5 km das FFH-Gebiet DE-4012-301 „Wolbecker Tiergarten“. Hieraus ergeben sich für die vorliegende Planung aufgrund der Entfernung und des beabsichtigten Vorhabens keine umweltrelevanten Vorgaben.

#### **Sonstige landschaftsrechtliche Vorgaben / Plankonzepte**

Gemäß Grünordnung der Stadt Münster, „Teilplan Freiraumkonzept“, wird der Änderungsbereich als „2. Grünring - Innenstadtbezogene ökologische Ausgleichsflächen mit großer Bedeutung für Erholung, Stadtgliederung“ dargestellt (s. o.).

### **4. Änderungsinhalte**

#### **4.1 Gemischte Baufläche**

Entsprechend dem oben formulierten Planungsziel erfolgt für den Änderungsbereich im Flächennutzungsplan zukünftig die Darstellung einer gemischten Baufläche.

Die beabsichtigte Planung eines durchmischten, urbanen Stadtquartiers, das im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 626 planungsrechtlich abschließend definiert wird und der Nutzungsstruktur eines urbanen Gebiets gem. § 6a BauNVO ähnelt, lässt sich damit aus der neuen Darstellung des Flächennutzungsplans entwickeln.

Zudem wird ergänzend eine Kennzeichnung für die vorhandene Altlastenfläche aufgenommen (s. Kap. 6.1).

Das Symbol der Gasversorgung wird weiterhin dargestellt, da aktive Anlagen auf dem Grundstück bestehen bleiben.

## 4.2 Erschließung

Der Änderungsbereich ist über den Boelckeweg erschlossen, der im Weiteren an den Albersloher Weg anbindet. Die innere Erschließung soll über private Flächen erfolgen. Diese werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung gesichert.

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 626 „Boelckeweg / Albersloher Weg / Bundesstraße B 51“ wurde eine Verkehrsuntersuchung<sup>5</sup> erarbeitet, die die Neuverkehre des Vorhabens ermittelt und auf Basis aktueller und zukünftiger Verkehrsdaten die verkehrlichen Auswirkungen der Umnutzung des Gasometers auf ausgewählte Knotenpunkte im Bereich des Albersloher Wegs überprüft und bewertet. Diese kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass die Erschließung des Gasometers unter Berücksichtigung vorgeschlagener baulicher Maßnahmen im Straßennetz sichergestellt ist. Gegenüber heute ist durch das Neuverkehrsaufkommen durch das Vorhaben in den verkehrstechnisch maßgebenden Hauptverkehrszeiten keine spürbare Veränderung festzustellen.

Des Weiteren wurde ein Mobilitätskonzept erarbeitet, welches u.a. eine Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge und E-Bikes, eine umfangreiche Fahrradinfrastruktur, ein Smart-Parking-System sowie Sharing-Dienste vorsieht.

Die nächstgelegene Bushaltestelle „Loddenheide / Beresa“ befindet sich in einer fußläufigen Entfernung von ca. 300 m und wird regelmäßig von den Stadtbuslinien 6 und 8 Richtung Coerde bzw. Wolbeck und Hiltrup angefahren.

## 4.3 Ver- und Entsorgung / Technische Infrastruktur

Auf Ebene der Flächennutzungsplanung wird auf Grund von aktiven Anlagen auf dem Grundstück weiterhin das punktuelle Symbol für „Gas“ im FNP dargestellt.

Die Versorgung des Änderungsbereichs mit Gas, Strom, Wasser und Telekommunikation erfolgt durch eine Ausweitung der vorhandenen Netze durch die jeweiligen Leitungsträger.

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

Die im Änderungsbereich bereits vorhandenen Leitungen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung über die Festsetzung von Leitungsrechten gesichert und sind von einer Bebauung freizuhalten.

Die Entsorgung wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. mit der Realisierung sichergestellt.

## 4.4 Immissionsschutz

Im Bauleitplanverfahren sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gem. § 1 (6) Nr. 1 BauGB zu berücksichtigen. Schädliche Umwelteinwirkungen (z. B. in Form von Schallimmissionen) sind so weit wie möglich zu vermeiden.

---

<sup>5</sup> Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft mbH (August 2024): Verkehrsuntersuchung zur Umnutzung des Gasometers am Albersloher Weg in Münster. Bochum.

Im Hinblick auf die geplante Umnutzung des Gasometers wurde im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 626 ein Lärmgutachten<sup>6</sup> erstellt, in dem zum einen die Einwirkung des Verkehrslärms auf die Planung ermittelt wurde und zum anderen der einwirkende sowie ausgehende Gewerbelärm geprüft und bewertet wurde.

Im Ergebnis zeigt sich, dass die einwirkenden Verkehrslärmimmissionen zu Überschreitungen der Orientierungswerte für Urbane Gebiete führen (tags 60 dB[A], nachts 50 dB[A]). Das Gutachten zeigt, dass an den Fassaden des Gasometers teilweise verkehrsbezogene Lärmpegel über 60 dB(A) nachts auftreten (abhängig von der Lage und Höhe). Der Änderungsbereich weist damit eine starke Lärmbelastung auf. Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, sind Schallminderungsmaßnahmen erforderlich.

Die Orientierungswerte durch die einwirkenden Gewerbelärmimmissionen werden eingehalten bzw. unterschritten.

Innerhalb des Änderungsbereichs kommt es durch vorhabeninduzierten Gewerbelärm zu kleinteiligen Überschreitungen, sodass ebenfalls (Schallschutz-)Maßnahmen erforderlich werden. Negative Auswirkungen auf die im Umfeld befindliche Wohnbebauung erfolgen durch den Gewerbelärm nicht.

Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung über Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 626 entsprechend gesichert.

## 5. Arten- und Biotopschutz

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW<sup>7</sup> ist im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung festzustellen, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten im Änderungsbereich aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften potenziell nicht ausgeschlossen werden können – bzw. ob und welche Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte erforderlich werden.

Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (FNP) ist der Fokus auf „verfahrenskritische Vorkommen“ planungsrelevanter Arten zu legen. So sind die Artenschutzbelange im Sinne einer überschlägigen Vorabschätzung zu berücksichtigen, soweit sie auf dieser Ebene bereits ersichtlich sind. Auf diese Weise lassen sich Darstellungen vermeiden, die in nachgeordneten Verfahren aus Artenschutzgründen nicht umgesetzt werden können.

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden in vorliegendem Fall im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags im Zuge des parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 626 „Boelckeweg/ Albersloher Weg/ Bundesstraße 51“ durch ein externes Fachgutachterbüro geprüft<sup>8</sup>. Gegenstand der Erfassungen waren dabei die Artengruppen der Brutvögel, Fledermäuse, Reptilien und Amphibien.

---

<sup>6</sup> Normec Uppenkamp (Mai 2024): Immissionsschutz-Gutachten – Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 626 „Boelckeweg/ Albersloher Weg/ Bundesstraße B 51“. Ahaus.

<sup>7</sup> Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW, Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben, gemeinsame Handlungsempfehlung.

<sup>8</sup> Planungsbüro für Landschafts- & Tierökologie, Lederer (Oktober 2024): Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 626 „Boelckeweg/ Albersloher Weg/ B 51“, Stadt Münster. Geseke.

Bei den nachgewiesenen Vogelarten handelt es sich überwiegend um charakteristische Vogelarten der Siedlungsbereiche, Gärten, Parks und Waldränder, die als sog. kommune Arten in der Stadt Münster relativ häufig sind. Als Höhlenbrüter wurden Buntspecht, Grünspecht (Nahrungsgast), Star, Gartenrotschwanz (Nahrungsgast), Kohl-, Blaumeise sowie als Nischenbrüter Grauschnäpper nachgewiesen. Als planungsrelevante Arten wurden Sperber und Star innerhalb erfasst. Der Wanderfalke (am Fernsehturm) nutzt den Änderungsbereich sporadisch zu Jagd Zwecken. Der Eisvogel durchfliegt den Änderungsbereich gelegentlich, nutzt jedoch die angrenzenden Wasserflächen zur Nahrungssuche.

Zu den erfassten Fledermausarten zählen gem. Fachgutachten Wasser- und Zwergfledermaus, die vermutlich die Spechthöhlen sowie Vogel- und Fledermauskästen im Gehölzbestand gelegentlich als Zwischen- und Paarungsquartier nutzen. Darüber hinaus wurden zwei überfliegende Exemplare des Großen Abendseglers nachgewiesen.

Im Ergebnis wurden keine Reptilienarten festgestellt. Die im Winterzeitraum in einem Schacht im Vorhabenbereich seitens der Unteren Naturschutzbehörde gemeldeten Amphibien (Teichmolch, Erdkröte, Grasfrösche) wurden ebenfalls nicht bestätigt. Gem. Gutachten sind Reproduktionsgewässer für Amphibien im Bereich der Vorhabenfläche auch nicht vorhanden.

Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Betrachtungen (Art-für-Art-Betrachtung, vgl. Lederer, Oktober 2024, S.22 ff.) sind mit einer nachfolgenden Umsetzung des Vorhabens - unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen - keine Artenschutzkonflikte gem. § 44 (1) BNatSchG zu erwarten, die einer nachfolgenden Planumsetzung entgegenstehen. Die zu berücksichtigenden Maßnahmen umfassen eine ökologische Baubegleitung bei der Entnahme von Bäumen mit Höhlen sowie allgemein eine zeitliche Einschränkung die Entfernung von Gehölzen betreffend (nicht im Zeitraum 01.03 bis zum 31.10). Darüber hinaus sind bestimmte Vorgaben zur Vermeidung schädlicher Licht-Emissionen und der Ausgestaltung von Glasfronten zu berücksichtigen. Auch sind Vogel- und Fledermauskästen i.S. von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen in verbleibenden Gehölzbeständen aufzuhängen. Die einzelnen Maßnahmen werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert und sind bei einer nachfolgenden Umsetzung der Planung entsprechend zu berücksichtigen.

Die vorliegende 117. Änderung des Flächennutzungsplans ist damit aus artenschutzrechtlichen Gründen i.S. des § 44 (1) BNatSchG vollzugsfähig. Artenschutzrechtlich unlösbare Konflikte können nach Maßgabe des Fachgutachtens ausgeschlossen werden.

## **6. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

### **6.1 Altlasten**

Im Hinblick auf Altlasten besitzt der FNP mit der Kennzeichnung von schadstoffbelasteten bzw. mit hoher Wahrscheinlichkeit belasteten Flächen eine Hinweis- und Warnfunktion. Im FNP sollen gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB „für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“, gekennzeichnet werden.

Im Änderungsbereich befindet sich die im städtischen Altlast-/ Verdachtsflächenkataster geführte Fläche 309. Verunreinigungen mit Schwermetallen, polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen, Mineralölkohlenwasserstoffen und polychlorierte Biphenyle wurden nachgewiesen. Die Fläche wird sowohl im Flächennutzungsplan (Kennzeichnung als Altlast- / Verdachtsfläche >1 ha) als auch im parallel in Aufstellung befindlichen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 626

entsprechend gekennzeichnet. In die Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird ergänzend ein Hinweis aufgenommen. Die geplante Nutzung ist möglich, die technischen Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen werden im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren für den Einzelfall festgelegt. Der 117. FNP-Änderung steht dieser Belang unter diesen Voraussetzungen nicht entgegen.

## **6.2 Denkmalschutz / Archäologie**

Innerhalb des Änderungsbereichs befindet sich das Führungsgerüst des Gasometers (inkl. Sperrwasserbecken und Gasanzeige) sowie die dazugehörige Gasreglerstation (inkl. technischer Ausstattung), welche als technische Baudenkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NRW in die Denkmalliste der Stadt Münster eingetragen sind. Änderungen am und/oder in den Gebäuden dürfen ausschließlich nach vorheriger Zustimmung der städtischen Denkmalschutzbehörde erfolgen.

Weitere Baudenkmäler sowie Bodendenkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NRW sind im Änderungsbereich derzeit nicht bekannt. Bei Bodeneingriffen in einer über Jahrhunderte hinweg besiedelten Kulturlandschaft können jedoch jederzeit archäologische Funde und Befunde auftreten sowie neue Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauern, Einzelfunde aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit und Fossilien) entdeckt werden. Im Falle von kulturhistorisch interessanten Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes zu beachten.

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

### **7.1. Rahmen der Umweltprüfung**

Nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB gehören Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu den öffentlichen Belangen, die bei der Aufstellung / Änderung von Bauleitplänen besonders zu berücksichtigen sind. In § 1 a BauGB werden die Vorschriften für den Umweltschutz und für seine Berücksichtigung in der Abwägung im Einzelnen dargestellt (Bodenschutzklausel, Eingriffsregelung, Natura 2000 und Klimaschutzklausel). § 2 (4) BauGB schreibt vor, dass eine Umweltprüfung durchzuführen ist. Ihre Ergebnisse sind in einem Umweltbericht darzustellen und zu bewerten. § 4 c BauGB verpflichtet die Gemeinden dazu, erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen.

Der vorliegende Umweltbericht zur 117. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Münster dokumentiert die umweltrelevanten Auswirkungen entsprechend der o. g. (fach)gesetzlichen Vorgaben. Die Detailschärfe der Auswirkungsprognose orientiert sich an der Maßstabsebene der vorbereitenden Bauleitplanung bzw. an dem für die Abwägung der Umweltbelange erforderlichen Untersuchungsrahmen. Je nach Erfordernis und räumlicher Beanspruchung des zu untersuchenden Schutzgutes und vorliegender Detailkenntnisse aus dem parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 626 „Boelckeweg / Albersloher Weg / Bundesstraße B 51“ erfolgt eine Variierung des Untersuchungsrahmens. Die Bewertung basiert maßgeblich auf der derzeitigen Darstellung des Änderungsbereichs im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Münster. Dieser stellt für den Änderungsbereich eine Grünfläche mit einem punktuellen Planzeichen für Ver- und Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Gas“ dar.

Darüber hinaus liegen für den Änderungsbereich die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 349 „Boelckeweg / Westf. Landeseisenbahn / Umgehungsstraße / Lindberghweg“ und Nr. 142 Teilabschnitt I „Albersloher Weg (von Dortmund-Ems-Kanal bis Drolshagenweg)“ vor. Eine Bewertung des Zielzustands / die Auswirkungsprognose basiert auf der nunmehr im Rahmen der 117. Änderung getroffenen Darstellung des Flächennutzungsplans (Gemischte Baufläche).

## 7.2 Kurzdarstellung der Planung

Der Rat der Stadt Münster hat in seiner Sitzung am 21.02.2024 das Verfahren zur 117. Änderung des Flächennutzungsplans eingeleitet, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachnutzung des „Gasometers“ zu schaffen. Parallel zur vorliegenden 117. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 626 „Boelckeweg / Albersloher Weg / Bundesstraße B 51“.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Münster stellt für den Änderungsbereich eine Grünfläche mit einem punktuellen Planzeichen für Ver- und Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Gas“ dar. Die beabsichtigte Planung - eine Mischung aus Wohnen, Büro, Dienstleistungen, Kultur und Kita - lässt sich somit nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickeln und der Flächennutzungsplan ist im Rahmen der 117. Änderung entsprechend in „Gemischte Baufläche“ zu ändern.

Der räumliche Geltungsbereich der 117. FNP-Änderung liegt südöstlich der Innenstadt im Stadtbezirk Südost (Stadtteil Gremmendorf-West). Er wird im Norden durch Grünstrukturen und im Weiteren die Bundesstraße B 51, im Osten durch Grünstrukturen, ein Regenrückhalte- sowie -klärbecken, im Süden durch eine Kleingartenanlage und im Westen durch den Albersloher Weg begrenzt.

Die Grünflächen im Änderungsbereich werden aus Baum- und Strauchbeständen im Umfeld des ehemaligen Gasometers gebildet. Es ist vorgesehen, diese im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu erhalten und in das zukünftige Freiraum- und Grünkonzept zu integrieren. Da die vorhandenen Gebäude (Gasometer und Gasreglerhaus) im Änderungsbereich Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes darstellen, ist vorgesehen, diese ebenfalls im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung in das Vorhaben zu integrieren.

Für den Änderungsbereich liegen zwei rechtskräftige Bebauungspläne vor (s. u.).

## 7.3 Fachgesetzliche Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes

Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des **rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 349** „Boelckeweg / Westf. Landeseisenbahn / Umgehungsstraße / Lindberghweg“. Der Bebauungsplan trifft für den Gasometer mit seinen umliegenden Bereichen eine Festsetzung als „Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung und Ablagerungen“ mit der Zweckbestimmung „Gas“. Im westlichen Randbereich liegt der Änderungsbereich zudem im Geltungsbereich des **Bebauungsplans Nr. 142** Teilabschnitt I „Albersloher Weg (von Dortmund-Ems-Kanal bis Drolshagenweg)“. Der Bebauungsplan sichert in diesem Bereich eine Verkehrsfläche für den Ausbau des Albersloher Wegs. Durch den bereits erfolgten Ausbau in diesem Bereich, ist diese Fläche nicht in Anspruch genommen worden und kann daher anderweitig überplant werden.

**Landschaftsplanerische Vorgaben** liegen für den Änderungsbereich nicht vor.

Gemäß **Grünordnung** der Stadt Münster<sup>9</sup>, „Zielkonzept Naturraum“, wird der Änderungsbereich als „2. Grünring“ dargestellt. Die Karte zum Grünsystem „Freiraumkonzept“<sup>10</sup> stellt den Änderungsbereich als „2. Grünring - Innenstadtbezogene ökologische Ausgleichsflächen mit großer Bedeutung für Erholung, Stadtgliederung“ dar. Umliegende Bereiche des Gasometers (Kleingartenanlagen) werden zudem als „vorhandene funktionale Grünanlagen (Parks-, Sport- und Spielplätze, Kleingärten, Friedhöfe)“ dargestellt.

Das EU-weite **Natura 2000-Netz** beinhaltet die Schutzgebiete der Vogelschutz-Richtlinie sowie die Schutzgebiete der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie). Südöstlich des Änderungsbereichs liegt in einer Entfernung von ca. 6,5 km das FFH-Gebiet DE-4012-301 „Wolbecker Tiergarten“. Hieraus ergeben sich für die vorliegende Planung aufgrund der Entfernung und des beabsichtigten Vorhabens keine umweltrelevanten Vorgaben.

Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich der **Baumschutzsatzung** der Stadt Münster (Satzung zum Schutz und zur Entwicklung des Baumbestandes in der Stadt Münster [Baumschutzsatzung] vom 22.09.2023, Stadt Münster 2023). Danach sind geschützte Bäume zu erhalten, zu pflegen und vor Gefährdung zu bewahren. Ein Eingriff in den geschützten Baumbestand führt zu Ersatz- oder Schutzmaßnahmen gemäß der Baumschutzsatzung und erfordert einen Antrag auf Befreiung/Ausnahme.

Die auf den im folgenden genannten Gesetzen bzw. Richtlinien basierenden Vorgaben für den Änderungsbereich werden je nach Planungsrelevanz inhaltlich bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter konkretisiert.

<b>Umweltschutzziele</b>	
<b>Mensch</b>	Hier bestehen fachliche Normen, die insbesondere auf den Schutz des Menschen vor Immissionen (z.B. Lärm) und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zielen (z.B. Baugesetzbuch, TA Lärm, DIN 18005 Schallschutz im Städtebau). Bezüglich der Erholungsmöglichkeit und Freizeitgestaltung sind Vorgaben im Baugesetzbuch (Bildung, Sport, Freizeit und Erholung) und im Bundesnaturschutzgesetz (Erholung in Natur und Landschaft) enthalten.
<b>Biootypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Arten- und Biotopschutz</b>	Die Berücksichtigung dieser Schutzgüter ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landesnaturschutzgesetz NW, dem Bundeswaldgesetz und dem Landesforstgesetz NRW und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuchs (u.a. zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie Erhalt des Walds wegen seiner Bedeutung für die Umwelt und seiner ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Funktion) sowie der Bundesartenschutzverordnung vorgegeben. Umweltschutzziele werden im Rahmen der vorliegenden Planung u. a. durch die Erarbeitung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags und die Ermittlung des mit der nachfolgenden Umsetzung verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft i.S. der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt. Durch den beabsichtigten Erhalt der Grünstrukturen im Zuge des in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 626 ist zudem ein weitestgehender Erhalt gewährleistet.

<sup>9</sup> Amt für Grünflächen und Umweltschutz Stadt Münster (2012): Grünsystem Zielkonzept Naturraum. Online unter: <https://www.stadt-muenster.de/fileadmin/userupload/stadt-muenster/67umwelt/pdf/gruenordnungzielkonzeptnaturraum.pdf> (abgerufen: 08.04.2024).

<sup>10</sup> Amt für Grünflächen und Umweltschutz Stadt Münster (2012): Grünsystem Zielkonzept Naturraum. Online unter: <https://www.stadt-muenster.de/fileadmin/userupload/stadt-muenster/67umwelt/pdf/gruenordnungfreiraumkonzept2012.pdf> (abgerufen: 08.04.2024).

<b>Umweltschutzziele</b>	
<b>Fläche, Boden und Wasser</b>	<p>Hier sind die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes, des Bundes- und Landesbodenschutzgesetzes (u.a. zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, zur nachhaltigen Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen), der Bundesbodenschutzverordnung und bodenschutzbezogene Vorgaben des Baugesetzbuchs (z.B. Bodenschutzklausel) sowie das Wasserhaushaltsgesetz und das Landeswassergesetz (u.a. zur Sicherung der Gewässer zum Wohl der Allgemeinheit und als Lebensraum für Tier und Pflanze) die zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben.</p> <p>Die Umweltschutzziele werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung u.a. durch eine kompakte bauliche Entwicklung und damit eine möglichst geringe Flächeninanspruchnahme aufgegriffen. Zudem liegen für den Änderungsbereich bereits planungsrechtliche Grundlagen i.S. zweier rechtskräftiger Bebauungspläne vor (s. o.). Die Fläche ist durch die derzeitige/vormalige Nutzung entsprechend vorgeprägt. Verbleibende Eingriffe unterliegen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung nach dem Münsteraner Bewertungsmodell und werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abschließend ermittelt.</p>
<b>Landschaft</b>	<p>Die Berücksichtigung dieses Schutzguts ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landesnaturschutzgesetz NW (u.a. zur Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts der Landschaft) und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuchs vorgegeben. Durch die beabsichtigte Sicherung der Grünstrukturen der Randbereiche ist zudem ein weitestgehender Erhalt gewährleistet. Entsprechende Festsetzungen erfolgen im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.</p>
<b>Luft und Klima</b>	<p>Zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität und zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen sind die Vorgaben des Baugesetzbuchs, des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der TA Luft zu beachten. Indirekt enthalten über den Schutz von Biotopen das Bundesnaturschutzgesetz und direkt das Landesnaturschutzgesetz NW Vorgaben für den Klimaschutz. Die Umweltschutzziele im Hinblick auf Luft- und Klimaschutz werden in vorliegendem Fall durch die beabsichtigte Inanspruchnahme bereits (baulich) vorbelasteter Flächen berücksichtigt.</p> <p>Das Klimaschutzgesetz des Bundes (KSG) enthält zudem Vorgaben zur Reduktion von Treibhausgasen. Demnach soll Deutschland bis zum Jahr 2045 Treibhausgasneutralität erreichen. Die zu erreichenden Minderungsziele des Gesetzes nach Sektoren (u. a. Verkehr, Gebäude, Landwirtschaft) werden u.a. durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG) umgesetzt. Die entsprechenden gesetzlichen Vorgaben werden im Rahmen der vorliegenden Planung / auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abschließend berücksichtigt.</p> <p>Das Bundesklimaanpassungsgesetz (KAnG) gibt einen Rahmen für Bund, Länder und Gemeinden für Klimaanpassungsmaßnahmen. Mit dem Gesetz verpflichtet sich die Bundesregierung, u.a. eine vorsorgende Klimaanpassungsstrategie mit messbaren Zielen vorzulegen. Bei Planungen und Entscheidungen von Trägern der öffentlichen Hand soll Klimaanpassung fachübergreifend und integriert berücksichtigt werden. Praktisch soll dieses Berücksichtigungsgebot im Rahmen der ohnehin stattfindenden Abwägungsentscheidungen umgesetzt werden.</p>
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	<p>Bau- oder Bodendenkmale sind durch das Denkmalschutzgesetz unter Schutz gestellt. Der Schutz eines bedeutenden, historischen Orts- und Landschaftsbildes ist in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuchs bzw. des Bundesnaturschutzgesetzes vorgegeben.</p>

**Tabelle 1: Beschreibung der Umweltschutzziele**

#### **7.4 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) und der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung während der Bau- und Betriebsphase**

Bei der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Plandurchführung werden, soweit möglich, insbesondere die etwaigen erheblichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter beschrieben. Die Beschreibung umfasst dabei – sofern zu erwarten – die

direkten, indirekten, sekundären, kumulativen, kurz-, mittel- und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen. Den ggf. einschlägigen und auf europäischer, Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegten Umweltschutzziele soll dabei Rechnung getragen werden.

Bei der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung sind die erheblichen Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 (6) BauGB zu beschreiben. Eine tiefergehende Beschreibung und Bewertung erfolgt jedoch – sofern zu erwarten – schutzgutbezogen, d.h. im Rahmen der nachfolgenden Betrachtung der jeweiligen Schutzgüter. Sofern einzelne Punkte der Anlage 1 zu § 2 (4) und den §§ 2a und 4c im nachfolgendem Umweltbericht nicht tiefergehend betrachtet werden, sind keine wesentlichen Auswirkungen diesbezüglich zu erwarten oder können in Unkenntnis der Detailplanung keine abschließenden Aussagen auf der vorliegenden Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung erfolgen. Detailfragen können auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert werden, sind jedoch häufig erst im Rahmen der Genehmigungsplanung abschließend zu beurteilen.

#### 7.4.1 Menschen

##### Bestandsbeschreibung

Bei der Analyse und Bewertung der Flächenfunktion für den Menschen stehen die Wahrung der Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen im Vordergrund. Dabei werden die Aspekte zum Schutz des Wohnens und des Wohnumfelds (Erholung), aber auch mögliche Funktionen als Arbeitsstätte zu berücksichtigen sein.

Der wirksame FNP der Stadt Münster stellt für den Änderungsbereich eine Grünfläche mit einem punktuellen Planzeichen für Ver- und Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Gas“ dar. Zudem bestehen die **rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 349** „Boelckeweg / Westf. Landes-eisenbahn / Umgehungsstraße / Lindberghweg“ und **Nr. 142** Teilabschnitt I „Albersloher Weg (von Dortmund-Ems-Kanal bis Drolshagenweg)“ (vgl. Kap. 7.3).

Der Änderungsbereich (1,3 ha) liegt im südöstlichen Stadtgebiet von Münster und umfasst die technischen Baudenkmäler des Gasometers und des ehemaligen Betriebsgebäudes des Gasometers (Gasreglerhaus) sowie die umliegenden Frei- und Grünstrukturen. Der Änderungsbereich unterliegt Immissionen aus dem vorbeiführenden Straßenverkehr (u.a. Umgehungsstraße). Unmittelbar südlich befindet sich eine Kleingartenanlage. Östlich des Änderungsbereichs besteht ein Klär- und Regenrückhaltebecken sowie im Weiteren Wohnbebauung im Bereich „Torminweg“.

Das Umfeld des Änderungsbereichs ist hauptsächlich durch gewerblich genutzte Flächen nördlich der Umgehungsstraße sowie südwestlich des Albersloher Wegs, Einzelhandelsbetriebe (Baumarkt, Selbstbedienungswarenhaus mit großflächigem Grundversorgungsangebot) sowie Grünflächen und Freiraum im Süden und Osten geprägt. Die vielfältigen Dienstleistungs- und Einzelhandelsangebote im Bereich des Hafen- und Hansaviertels sind in ca. 1 km Entfernung erreichbar.

Im Hinblick auf die geplante Umnutzung des Gasometers wurde ein **Lärmgutachten**<sup>11</sup> im Zuge des parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans erarbeitet, in dem

---

<sup>11</sup> Normec Uppenkamp (Mai 2024): Immissionsschutz-Gutachten. Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 626 „Boelckeweg/ Albersloher Weg/ Bundesstraße B 51“. Ahaus.

zum einen die Einwirkung des Verkehrslärms auf die Planung ermittelt und zum anderen der einwirkende sowie ausgehende Gewerbelärm geprüft und bewertet wurde.

Im Rahmen einer **Verkehrsuntersuchung**<sup>12</sup> des parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 626 wurden die Neuverkehre des Vorhabens ermittelt und auf Basis aktueller und zukünftiger Verkehrsdaten die verkehrlichen Auswirkungen der Umnutzung des Gasometers überprüft und bewertet.

### **Baubedingte Umweltauswirkungen**

Mit einer nachfolgenden Umsetzung der Planung werden die bereits maßgeblich bebauten/vorbelasteten Flächen im Bereich des Gasometers, einschließlich Gasreglerhaus und umliegender ehemaliger Betriebsflächen baulich in Anspruch genommen.

Im Zuge der nachfolgenden Planumsetzung entstehen baubedingte Auswirkungen auf die im Umfeld befindlichen Wohnnutzungen insbesondere im Bereich des Torminwegs. Durch LKW-Verkehre während der Bauphase sind zudem vorübergehende Belastungen im Bereich der unmittelbar in südlicher Richtung angrenzenden Kleingärten i. S. v. Baustellenverkehren, Staubaufwirbelungen und temporären Lärmeinwirkungen zu erwarten. Das Maß der Erheblichkeitsschwelle wird dabei voraussichtlich u. a. aufgrund der lediglich temporären Auswirkungen (beschränkt auf die eigentliche Bauphase), nicht überschritten. Besondere Risiken für die menschliche Gesundheit sind unter Berücksichtigung arbeitsrechtlicher Vorschriften baubedingt nicht zu erwarten.

### **Betriebsbedingte Umweltauswirkungen**

Um dem allgemeinen Grundsatz der Konfliktbewältigung Rechnung zu tragen, wurde im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans ein Immissionsgutachten erstellt (s. o.). Im Ergebnis des Immissionsgutachtens zeigt sich, dass die **einwirkenden Verkehrslärmimmissionen** zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete/ Urbane Gebiete führen (tags 60 dB[A], nachts 50 dB[A]).

Die Berechnungen für den Tageszeitraum zeigen, dass die für Mischgebiete / Urbane Gebiete anzustrebenden Orientierungswerte von tags 60 dB(A) nur in den von der B 51 und des Albersloher Wegs abgewandten Fassadenbereichen eingehalten werden. An den übrigen (äußeren) Fassadenbereichen wird aufgrund des Einflusses der B 51 und des Albersloher Wegs der anzustrebende Orientierungswert um bis zu 9 dB(A) überschritten. Die in der Rechtsprechung angenommene Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von mehr als 70 dB(A) tags wird dabei nicht erreicht.

Auch für den Nachtzeitraum ist festzustellen, dass der in der städtebaulichen Planung anzustrebende Orientierungswert von nachts 50 dB(A) ebenfalls nur in dem von der B 51 und dem Albersloher Weg abgewandten Fassadenbereich eingehalten werden kann. An den übrigen Fassadenbereichen wird aufgrund des Einflusses der B 51 und des Albersloher Weges der anzustrebende Orientierungswert von nachts 50 dB(A) in Teilen um bis zu 11 dB(A) überschritten. Damit wird im nordwestlichen Teil der Fassaden die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 60 dB (A) nachts erreicht bzw. überschritten.

---

<sup>12</sup> Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft mbH (August 2024): Verkehrsuntersuchung zur Umnutzung des Gasometers am Albersloher Weg in Münster. Bochum.

Der Änderungsbereich weist damit eine starke Lärmbelastung auf. Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, werden Schallminderungsmaßnahmen im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung getroffen und festgesetzt (z.B. bauliche Maßnahmen in Form von Schallschutzfenstern, Lüftungseinrichtungen, Vorgaben zu Außenwohnbereichen etc.).

Die Orientierungswerte durch die **einwirkenden Gewerbelärmimmissionen** werden eingehalten bzw. unterschritten.

Die Untersuchungsergebnisse zum **ausgehenden Gewerbelärm** haben ergeben, dass das Bauvorhaben bei berücksichtigter Nutzung die gebietspezifischen Immissionsrichtwerte an den umliegend befindlichen schutzbedürftigen Nutzungen so deutlich unterschreitet, dass es als irrelevant einzustufen ist. Die Gewährleistung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm durch die ermittelte gewerbliche Vorbelastung und die aus dem Vorhaben verursachte Zusatzbelastung erfolgt durch Maßnahmen im Rahmen der Bauausführung.

Alle erforderlichen Schallschutzmaßnahmen werden über Festsetzungen im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 626 bzw. vertragliche Regelungen gesichert (vgl. Kap. 4.4, „Immissionsschutz“).

Im Ergebnis der erfolgten **Verkehrsuntersuchung** (vgl. Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft mbH, August 2024) ist für den Analysefall Plus bei Realisierung des Vorhabens nach Maßgabe einer Verkehrserzeugungsrechnung ein werktägliches Verkehrsaufkommen von insgesamt 684 Kfz/24h zu prognostizieren. Die Neuverkehre führen an den untersuchten Knotenpunkten zu keinen relevanten Zusatzbelastungen, so dass die Verkehrsmengen mindestens in ausreichenden Verkehrsqualitäten (Stufe D) abgewickelt werden können. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Erschließung des Gasometers unter Berücksichtigung vorgeschlagener baulicher Maßnahmen<sup>13</sup> im Straßennetz sichergestellt ist. Gegenüber heute ist durch das Neuverkehrsaufkommen in den verkehrstechnisch maßgebenden Hauptverkehrszeiten keine spürbare Veränderung festzustellen (Analysefall Plus).

Im Rahmen der zukünftigen Nutzungen fällt u.a. Verpackungs- (Verbundstoffe, Karton, Plastik etc.) und Hausmüll (Bio-, Papier-, Rest-, Recyclingmüll) an. Anfallender Müll wird durch entsprechende Abfallwirtschaftsunternehmen ordnungsgemäß entsorgt, d. h. einer Verwertung / einem Recycling zugeführt.

Durch einen nachfolgenden Betrieb sind unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben (Arbeitsschutzgesetz) keine erheblichen Auswirkungen vorhersehbar. Die im Flächennutzungsplan getroffene Darstellung als gemischte Baufläche lässt keine schweren Unfälle oder Katastrophen erwarten, die zu einem erhöhten Risiko für erheblich nachteilige Auswirkungen führen.

Erhöhte Brandpotentiale oder Gefahrgutunfälle durch Industrietätigkeiten im Sinne der Seveso-Richtlinie und/oder verkehrsbedingte Gefahrgutunfälle die zu erheblichen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit führen könnten, sind auf Grundlage der getroffenen Darstellung ebenfalls nicht zu erwarten.

Insgesamt werden bei Einhaltung der Immissionsschutzmaßnahmen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung mit der Planung voraussichtlich keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut vorbereitet.

---

<sup>13</sup> Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft mbH (August 2024): Verkehrsuntersuchung zur Umnutzung des Gasometers am Albersloher Weg in Münster. Bochum.

## 7.4.2 Biotoptypen, Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

### Bestandsbeschreibung

Naturräumlich betrachtet liegt der Änderungsbereich innerhalb der Haupteinheit des „Kernmünsterlandes“ im **Landschaftsraum** „Uppenberger Geestrücken“, welcher zu zwei Dritteln das Stadtgebiet von Münster umfasst<sup>14</sup>. Kennzeichnend für die Gestalt des Landschaftsraums ist der Münsterländer Kiessandzug, welcher ein kleinteiliges Mosaik an Bodentypen zur Folge hat. Auf den trockenen Rücken sind tiefgründige Braunerden entstanden, während tiefer gelegene Bereiche durch sandige Böden (Gley-Podsole, stellenweise auch kalkhaltige Gleye) gekennzeichnet sind. Der Freiflächenanteil liegt aufgrund der starken Ausdehnung der Siedlungsflächen ab dem 20. Jahrhundert bei heute ca. 40%<sup>15</sup>.

Das **Landschaftsbild** des „Uppenberger Geestrückens“ umfasst das Stadtgebiet von Münster (s. o.). Lediglich in den Randbereichen schließen ländlich geprägte Bereiche an, die mitunter durch Hecken, Feldgehölze, kleine Wäldchen, Adelshäuser und Gräftenanlagen die sogenannte „Münsterländer Parklandschaft“ repräsentieren.

Laut Burrichter<sup>16</sup> würde sich entsprechend dem vorherrschenden Untergrund vorwiegend Eichen-Buchenwald als „**potenziell natürliche Vegetation**“ etablieren.

Zur Beschreibung der **Biotoptypen** erfolgte im April 2024 eine Bestandserfassung. Der Änderungsbereich ist hiernach im Bereich des Gasometers, des Gasreglerhauses und der umliegenden Betriebsflächen versiegelt/bebaut.

Die nicht mit Gebäuden bestandenen Flächen sind durch einen Baum- und Strauchbestand gekennzeichnet. Letzterer wurde eingemessen und ist nach Auskunft des Landesbetriebs Wald und Holz NRW (Stellungnahme vom 25.04.2024) mit Waldeigenschaft in einer Größenordnung von rund 5.320 m<sup>2</sup> zu beurteilen. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich „Grünflächen“ mit einem Planzeichen für Ver- und Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Gas“ dar, so dass hieraus keine forstrechtliche Betroffenheit ersichtlich ist.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 349 „Boelckeweg / Westf. Landeseisenbahn / Umgehungsstraße / Lindberghweg“ trifft für den Gasometer mit seinen umliegenden Bereichen eine Festsetzung als „Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung und Ablagerungen“ mit der Zweckbestimmung „Gas“ (vgl. Kap. 7.3). Für Waldflächen, für die in einem Bebauungsplan nach § 30 BauGB eine anderweitige Nutzung vorgesehen ist, ist gem. § 43 Abs. 1 a) LFoG keine Umwandlungsgenehmigung nach § 39 LFoG erforderlich. Entfällt das Erfordernis einer Umwandlungsgenehmigung nach § 39 LFoG, besteht auch keine Rechtsgrundlage für die Anordnung einer Ersatzaufforstung nach § 39 Abs. 3 LFoG. Der geltende Bebauungsplan Nr. 349 hat abschließend über die für die planbedingten Eingriffe notwendige Kompensation entschieden. Die städtebauliche Eingriffsregelung in § 1a Abs. 3 BauGB (hier insbesondere Satz 6: „Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen

---

<sup>14</sup> Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen (o.J.): Schutzwürdige Biotope in Nordrhein-Westfalen (Biotopkataster NRW). Gebietsinformationen „Kernmünsterland“ und „Uppenberger Geestrücken“. Online unter: <http://bk.naturschutzinformationen.nrw.de/bk/de/start>. Abgerufen: 11.04.2024.

<sup>15</sup> Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen (2016): Landschaftsräume in Nordrhein-Westfalen. Online unter: <https://infos.api.naturschutzinformationen.nrw.de/atlinfos/de/atlinfos.extent>, Abgerufen: 15.04.2025.

<sup>16</sup> E. Burrichter (1973): Die potentielle natürliche Vegetation in der Westfälischen Bucht. Erläuterungen zur Übersichtskarte 1:200000. Siedlung und Landschaft in Westfalen, 8. Geographische Kommission für Westfalen. Münster.

Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“) verdrängt die forstrechtlichen Regelungen über den Waldausgleich für die Bauleitplanung.

Daher sind mit der vorliegenden 117. Änderung des Flächennutzungsplans auch keine forstrechtlichen Belange bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Die Gehölzbestände sind durch eine unterschiedliche Artenzusammensetzung und Altersstruktur charakterisiert. Während im westlichen Teil des Änderungsbereichs sowie in den Randbereichen z.T. alte Bäume (Weide, Esche, Pappel, Bergahorn) stocken, wird der Bestand im nördlich des Gasometers liegenden Teil insbesondere aus jüngerem Stangenholz vorwiegend aus Bergahorn und Weiden gebildet. Im Unterwuchs stocken u.a. Haselnuss, Liguster, Hartriegel und Eibe. Die alten Baumbestände weisen augenscheinlich Höhlen (Spechthöhlen) und stellenweise Totholzstrukturen auf. Ebenso wurden Nisthilfen angebracht.

Zur Zeit der erfolgten Ortsbegehung befand sich eine wasserführende Mulde im nördlichen Teil des Änderungsbereichs. Amphibien wurden nicht festgestellt.

Der Änderungsbereich unterliegt aufgrund seiner derzeitigen, genehmigten Nutzungen verschiedenen anthropogen-bedingten Störungen. Auch die Grünstrukturen werden augenscheinlich aufgrund bestehender Trampelpfade und durchschnittlicher Zaunanlagen anthropogen negativ beeinflusst. Im nordwestlichen und südöstlichen Teilbereich sind hier vormals bestehende Gehölze durch die Entnahme von Bäumen aufgelichtet worden.

Das Innere des eigentlichen Gasometers stellt sich als befestigte Fläche dar. In Abhängigkeit der Witterung sammelt sich temporär Wasser auf dem abflusslosen Untergrund. Amphibien wurden im Zuge der Ortsbegehung nicht gesehen. Das Innere des Gasometers wird augenscheinlich (u.a. Rampe im Zugangsbereich) zu verschiedenen (Sonder)veranstaltungen genutzt.

Nördlich des Änderungsbereichs grenzt entlang der Bundesstraße ein Erdwall an, der mit Sträuchern und Bäumen bewachsen ist, südlich befindet sich eine Kleingartenanlage. Östlich liegt ein Klär- und Regenrückhaltebecken, dahinter ebenfalls eine Kleingartenanlage. Die nächstgelegenen Wohnnutzungen bestehen im Bereich des Torminwegs, ebenfalls östlicher Richtung. In westlicher/südwestlicher Richtung verläuft der Albersloher Weg.

Der Änderungsbereich unterliegt verschiedensten Einflüssen/Immissionen aus dem Straßenverkehr, aber auch aufgrund der aktuellen Nutzungen.

Das Umfeld ist hauptsächlich durch gewerblich genutzte Flächen nördlich der Umgehungsstraße sowie südwestlich des Albersloher Wegs, Einzelhandelsbetriebe sowie Grünflächen und Freiraum im Süden und Osten (Honebach, Haus Lütkenbeck) geprägt.

Für die Beurteilung des faunistischen Potentials und die Einhaltung der fachgesetzlichen Vorgaben gem. § 44 (1) BNatSchG wurde ein **artenschutzfachliches Gutachten**<sup>17</sup> erarbeitet (s. Kap. 5). Gegenstand der Erfassungen waren dabei die Artengruppen der Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien und Reptilien. Bei den Begehungen wurden auch die Gebäude von außen gezielt auf gebäudebewohnende Tierarten bzw. deren Spuren / indirekte Hinweise untersucht.

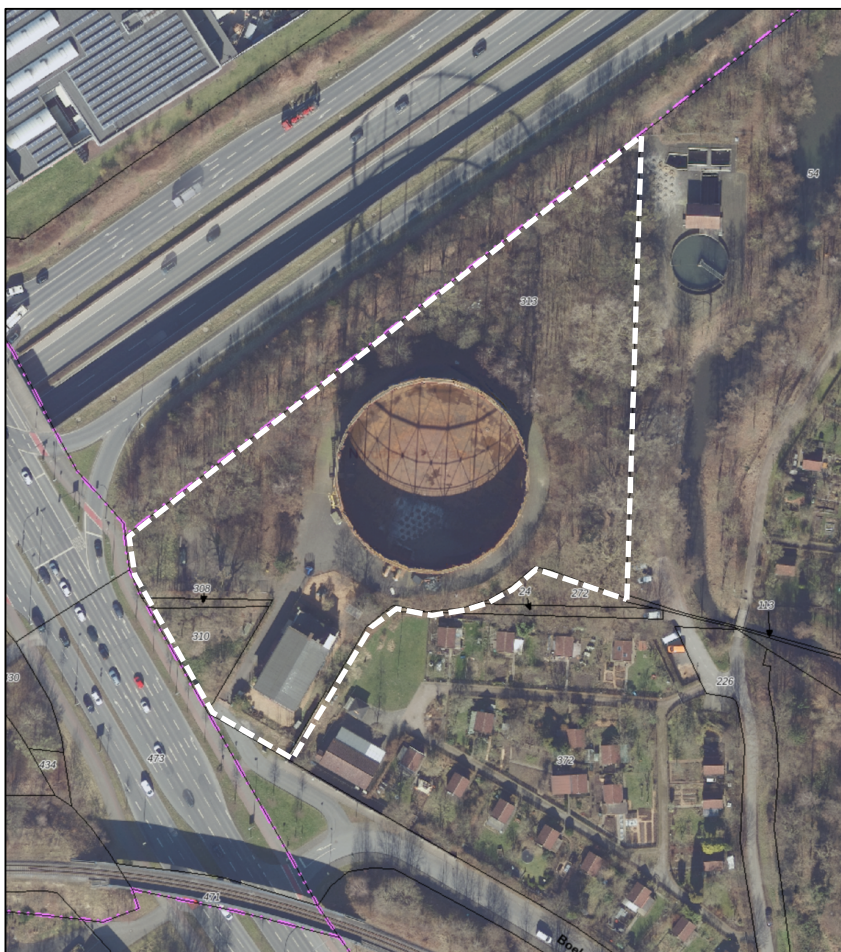
Im Ergebnis der Kartierungen wurden keine Reptilienarten festgestellt. Gem. Gutachten sind auch keine Reproduktionsgewässer für Amphibien im Bereich der Vorhabenfläche vorhanden.

---

<sup>17</sup> Planungsbüro für Landschafts- & Tierökologie, Lederer (2024): Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 626 „Boelckeweg/ Albersloher Weg/ B 51“, Stadt Münster. Geseke.

Bei den nachgewiesenen Vogelarten handelt es sich überwiegend um charakteristische Vogelarten der Siedlungsbereiche, Gärten, Parks und Waldränder, die als sog. kommune Arten in der Stadt Münster relativ häufig sind. Als Höhlenbrüter wurden Buntspecht, Grünspecht (Nahrungsgast), Star, Gartenrotschwanz (Nahrungsgast), Kohl-, Blaumeise sowie als Nischenbrüter Grauschnäpper nachgewiesen. Als planungsrelevante Arten wurden Sperber und Star innerhalb des Änderungsbereichs erfasst. Der Wanderfalke (am Fernsehturm) nutzt den Änderungsbereich sporadisch zu Jagdzwecken. Der Eisvogel durchfliegt diesen gelegentlich, nutzt jedoch die angrenzenden Wasserflächen zur Nahrungssuche.

Zu den erfassten Fledermausarten zählen gem. Fachgutachten Wasser- und Zwergfledermaus, die vermutlich die Spechthöhlen sowie Vogel- und Fledermauskästen im Gehölzbestand gelegentlich als Zwischen- und Paarungsquartier nutzen. Darüber hinaus wurden zwei überfliegende Exemplare des Großen Abendseglers nachgewiesen.



**Abbildung 1: Änderungsbereich (gestrichelte Linie).**  
(Quelle: TIM-Online, Datenlizenz Deutschland – zero – Version 2.0)

Die **biologische Vielfalt** im Änderungsbereich ist ausweislich des vorliegenden Artenschutzgutachtens und unter Berücksichtigung der vorherrschenden anthropogen geprägten Biotopstrukturen von durchschnittlicher Bedeutung. Im Änderungsbereich wurden insgesamt zwei planungsrelevante Vogelarten (Sperber und Star) sowie drei streng geschützte Fledermausarten (Großer Abendsegler, Wasser- und Zwergfledermaus) nachgewiesen. Reptilien wurden nicht erfasst. Auch Amphibien konnten während der Kartierungen im Jahr 2024 nicht festgestellt werden.

Südöstlich des Änderungsbereichs liegt in einer Entfernung von ca. 6,5 km das **FFH-Gebiet** DE-4012-301 „Wolbecker Tiergarten“. Hieraus ergeben sich für die vorliegende Planung aufgrund der Entfernung und des beabsichtigten Vorhabens keine umweltrelevanten Vorgaben.

Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich der **Baumschutzsatzung** der Stadt Münster vom 22.09.2023 (Kap. 7.3).

In östlicher Richtung befindet sich das Naturschutzgebiet „Auwald Stapelskotten“ (MS-007) in einer Entfernung von rund 2,75 km. Die Schutzgebietsausweisung dient insbesondere der Erhaltung des Altarms, des Erlenbruchs, der Auwaldgesellschaften und der typischen Laubwaldgesellschaft der trockenen Niederterrasse.

Der Änderungsbereich übernimmt keine ausgewiesene Funktion im Biotopverbund. Südlich verläuft, getrennt durch den Albersloher Weg, der ausgewiesene Biotopverbund „Bahnböschungen und Bahnbrachen im Innenstadtbereich“ (VB-MS-4011-007).

### **Baubedingte Umweltauswirkungen**

Mit einer nachfolgenden Umsetzung des Planvorhabens sind durch die partielle Baufeldräumung und die nachfolgenden Bautätigkeiten verschiedene Wirkfaktoren verbunden, die zu negativen Auswirkungen auf (geschützte) Tier- und Pflanzenarten / die biologische Vielfalt führen können. Hierzu gehören: Gehölzfällungen, Flächeninanspruchnahme, Versiegelung vorbelasteter Flächen, Verdrängung i. S. von Störungen während der Bauphase (Geräusche, Bewegungen, Licht), Stoffeinträge (Staub).

Die baubedingten Auswirkungen konzentrieren sich voraussichtlich maßgeblich auf die bereits bebauten und versiegelten Flächen des Änderungsbereichs. Eine abschließende Bewertung ist diesbezüglich jedoch auf der vorliegenden vorbereitenden Planungsebene nicht abschließend ersichtlich und daher auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, bei der eine konkrete Flächeninanspruchnahme absehbar ist, zu bewerten. Es ist beabsichtigt, Grünstrukturen – soweit als möglich – in die Planung zu integrieren.

Aufgrund der bisherigen Darstellung einer „Grünfläche“ sind auf der vorliegenden Planungsebene **keine forstrechtlichen Betroffenheiten** mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans ersichtlich (s. o.). Auch auf Basis des bestehenden Planungsrechts (vgl. Kap. 7.3) sind mit einer nachfolgenden Umsetzung keine waldrechtlichen Belange von der Planung betroffen.

Ein Eingriff in den **geschützten Baumbestand** führt zu Ersatz- oder Schutzmaßnahmen gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Münster und erfordert einen Antrag auf Befreiung/Ausnahme. Art und Umfang betroffener Bäume sowie hierfür notwendige Ersatzanpflanzungen werden auf der Ebene der Genehmigungsplanung abschließend ermittelt.

**Artenschutzrechtliche Konflikte** können durch die Einhaltung von Vermeidungsmaßnahmen im Rahmen einer nachfolgenden Planumsetzung sachgerecht vermieden werden (vgl. Planungsbüro für Landschafts- und Tierökologie Lederer, Oktober 2024). Hierzu gehört die Beauftragung einer ökologischen Baubegleitung bei der Entfernung von Bäumen mit Höhlen sowie die Einhaltung einer zeitlichen Vorgabe die Entfernung von Gehölzen betreffend. In dieser Hinsicht sind Gehölze außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten zu entfernen (01.11 bis zum 28.02). Zudem sind als Ersatz für den Verlust potenzieller Quartierstandorte von Fledermäusen und Vögeln (u.a. Star) in verbleibenden Gehölzbeständen insgesamt mind. 10 Fledermauskästen und 10 Großraumhöhlen vorgezogen aufzuhängen.

Inwieweit mit einer nachfolgenden Umsetzung der Planung ein **Eingriff in Natur und Landschaft** gem. § 18 ff BNatSchG verbunden ist, wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abschließend ermittelt und erforderliche Kompensationsmaßnahmen festgelegt. Für die Ermittlung des Ausgangszustands ist dabei der planungsrechtliche Zustand gem. vorliegendem Planungsrecht auf Grundlage der bestehenden Bebauungspläne (vgl. Kap. 3.2) ausschlaggebend.

Baubedingte Auswirkungen auf die nächstgelegenen, gesetzlich geschützten Gebiete (FFH-Gebiet, Naturschutzgebiet) sind aufgrund der gegebenen Entfernungen und zu erwartenden, zeitlich auf die eigentliche Bauphase beschränkten Wirkfaktoren, nicht anzunehmen.

### **Betriebsbedingte Umweltauswirkungen**

Die betriebsbedingten Auswirkungen mit relevantem Bezug zum Schutzgut können Störungen durch Emissionen von Lärm und Licht umfassen. Darüber hinaus sind Bewegungen (insbesondere durch den Menschen) geeignet, bestimmte Tierarten durch die Unterschreitung von spezifischen Fluchtdistanzen zu stören. Der Einsatz von Glas als Baustoff birgt zudem artenschutzrechtliche Konflikte i.S. eines gesteigerten Risikos für Vogelschlag.

Die betriebsbedingten Auswirkungen wurden im Rahmen des vorliegenden **Artenschutzgutachtens** zum in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 626 geprüft (vgl. Planungsbüro für Landschafts- und Tierökologie Lederer, Oktober 2024). Im Ergebnis sind zur Vermeidung betriebsbedingter Auswirkungen aus artenschutzrechtlicher Sicht Vorgaben zur Vermeidung schädlicher Licht-Emissionen sowie der Ausgestaltung etwaiger Glasfronten (Vogelschlag) zu beachten. Eine Konkretisierung der Vorgaben erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Entsprechende Hinweise werden in den in Aufstellung befindlichen, vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 626 aufgenommen und im Rahmen einer nachfolgenden Umsetzung berücksichtigt.

Erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen auf die biologische Vielfalt sind betriebsbedingt auf Basis der artenschutzrechtlichen Prüfung bzw. der getroffenen Darstellung als gemischte Baufläche nicht zu prognostizieren.

### **7.4.3 Fläche und Boden**

#### **Bestandsbeschreibung**

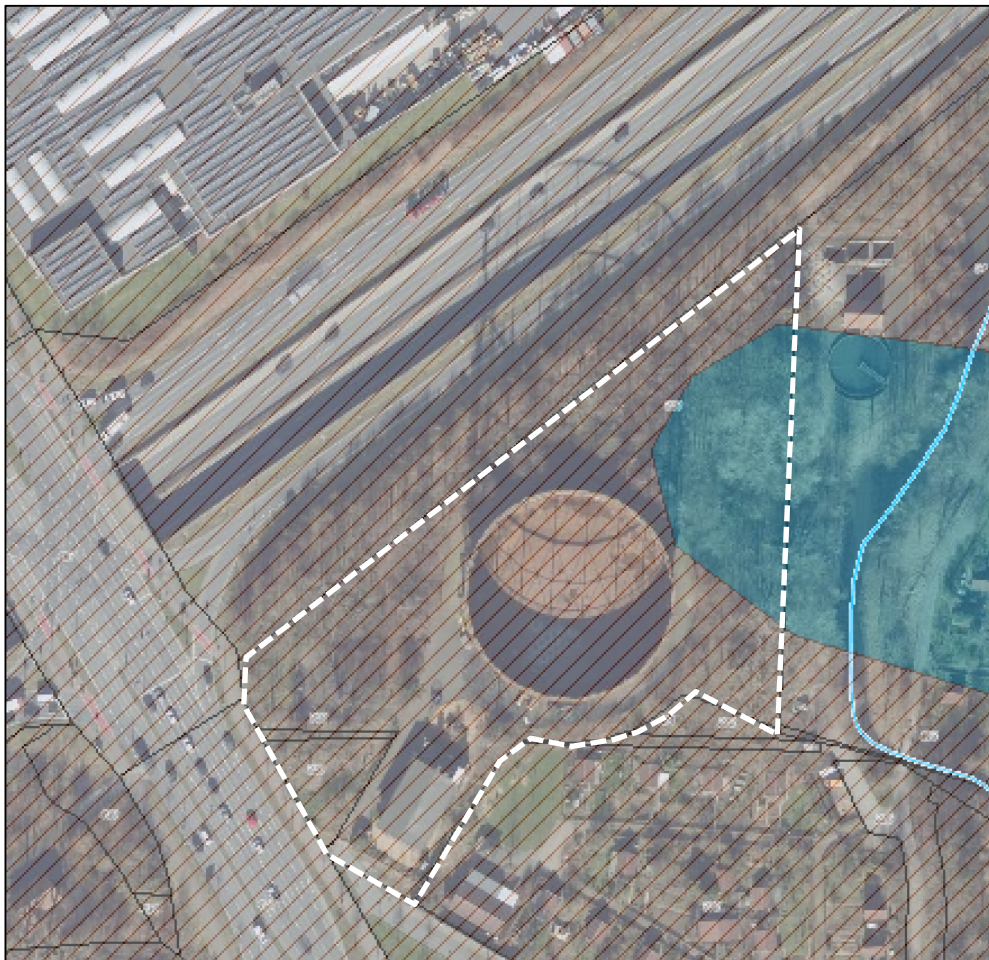
Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von rund 1,3 ha und umschließt das Areal des ehemaligen Gasometers im Stadtbezirk Münster-Südost, Stadtteil Gremmendorf. Der zentrale Änderungsbereich ist maßgeblich durch das denkmalgeschützte Trägergerüst des ehemaligen Gasometers mit der umgebenden Erschließungsfläche geprägt. Südwestlich befindet sich das alte Betriebsgebäude (Gasreglerhaus) mitsamt Zufahrtsbereichen. Die vorgenannten Gebäude- und Betriebsflächen sind entsprechend versiegelt; ungestörte Bodenverhältnisse sind für diese sowie unmittelbar umliegende Bereiche aufgrund der vorherigen Bauarbeiten ausgeschlossen.

Das direkte Umfeld zeichnet sich im Westen, Norden und Osten durch einen prägenden Baum- und Grünbestand aus. Allerdings sind auch für diese Flächen - zumindest in Teilbereichen - keine ursprünglichen Bodenverhältnisse mehr zu prognostizieren. Die entlang der Umgehungsstraße (B 51) stockenden Gehölze befinden sich ausnahmslos auf einem Erdwall, welcher vermutlich im

Zuge der Bauarbeiten zur Umgehungsstraße angelegt wurde. Auch im östlichen Änderungsbereich können Auswirkungen aus umliegenden Bautätigkeiten (Regenrückhalte-, Regenklärbecken, Pumpwerk) nicht ausgeschlossen werden.

Vor dem Hintergrund der für den Änderungsbereich vorliegenden, rechtskräftigen Bebauungspläne (vgl. Kap. 7.3) sind die Schutzgüter Fläche und Boden entsprechend dem geltenden Planungsrecht bzw. den erteilten Genehmigungen bereits in Anspruch genommen worden.

Gemäß Angabe der Bodenkarte im Umweltkataster der Stadt Münster<sup>18</sup> unterliegt dem Änderungsbereich maßgeblich ein Braunerde-Pseudogley. Im östlichen Teilbereich unterliegt dagegen ein Gley. Letzterer ist als „Wasserspeicher im 2-Meter-Raum mit hoher Funktionserfüllung als Regulations- und Kühlungsfunktion“ bewertet worden. Aufgrund der vorhandenen Bebauung (auch östlich außerhalb des Änderungsbereichs (Pumpstation/Klärwerk) ist jedoch von einer nahezu vollständigen Veränderung der ursprünglichen Bodenverhältnisse im Änderungsbereich auszugehen (s. o.). Ursprüngliche Bodenverhältnisse sind im Bereich der zukünftigen Bauflächen (Gasometer, Gasreglerhaus) daher nicht mehr zu erwarten.



**Abbildung 2: Änderungsbereich (gestrichelte Linie) mit überlagernder Darstellung der Böden gem. Bodenkarte (1: 50.000, Geologischer Dienst NRW). (Quelle: © Land NRW, dl-de/by-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)) <https://www.elwasweb.nrw.de> (04.08.2023). Grundkarte: © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2023),**

<sup>18</sup> Stadt Münster, Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit (o.J.): Umweltkataster Münster. Online unter: <https://geo.stadt-muenster.de/webgis/application/Umweltkataster>. Abgerufen: 10.04.2024.

<https://sgx.geodatenzentrum.de/webpublic/gdz/datenquellen/DatenquellenTopPlusOpen.html>).

Nach Auskunft der Bodenschutzbehörde der Stadt befindet sich im Änderungsbereich die im städtischen Altlast-/Verdachtsflächenkataster geführte Fläche 309. Verunreinigungen mit Schwermetallen, polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen, Mineralölkohlenwasserstoffen und polychlorierte Biphenyle wurden nachgewiesen. Die geplante Nutzung ist möglich, die technischen Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen werden im Bauantragverfahren für den Einzelfall festgelegt.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und die Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

### **Baubedingte Umweltauswirkungen**

Im Zuge der nachfolgenden Planumsetzung ist eine Inanspruchnahme der Schutzgüter vornehmlich in den baulich bereits vorgeprägten Bereichen zu erwarten.

Mit nachfolgender Umsetzung des Planvorhabens ist baubedingt nicht von einer großflächigen Inanspruchnahme der Schutzgüter Fläche und Boden auszugehen. Dies ergibt sich auch aus der Tatsache, dass die zukünftigen Gebäude – soweit nicht ohnehin ein Bestandserhalt vorgesehen ist (Denkmalschutz) – voraussichtlich im Bereich der bereits vorbelasteten Flächen errichtet werden. Umliegende Grünstrukturen wurden eingemessen und werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung weitestgehend gesichert. Damit einhergehend sind großflächige baubedingte Auswirkungen auf den Boden ebenfalls nicht anzunehmen. Dies gilt auch für den als schutzwürdig klassifizierten Gley, der maßgeblich im östlichen Teilbereich liegt, wo ein Bestandserhalt der Grünstrukturen vorgesehen ist.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht zudem die Möglichkeit durch eine Begrenzung der Grundflächenzahl unnötige Versiegelungen zu vermeiden.

Nach Auskunft der Bodenschutzbehörde der Stadt befindet sich im Änderungsbereich die im städtischen Altlast-/Verdachtsflächenkataster geführte Fläche 309. Verunreinigungen mit Schwermetallen, polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen, Mineralölkohlenwasserstoffen und polychlorierte Biphenyle wurden nachgewiesen. Die geplante Nutzung ist möglich, die technischen Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen werden im nachfolgenden Bauantragverfahren für den Einzelfall festgelegt. Inwieweit sich daraus ggf. baubedingte Vorgaben im Rahmen einer nachfolgenden Umsetzung ergeben, wird daher auf der Genehmigungsebene abschließend festgelegt.

Mit Umsetzung der Planung werden in Teilbereichen Flächen/Böden in Anspruch genommen und überbaut. Inwieweit hiermit ein baubedingter Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG verbunden ist, der gem. § 18 BNatSchG i. V. m. § 1a (3) BauGB auszugleichen ist, wird im Zuge der Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung – ebenfalls auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung - abschließend ermittelt und ggf. geeignete Ausgleichsmaßnahmen festgelegt.

Bei Bodeneingriffen in einer über Jahrhunderte hinweg besiedelten Kulturlandschaft können archäologische Funde auftreten sowie neue Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauern, Einzelfunde aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit und Fossilien) entdeckt werden. Den Umgang mit Bodendenkmälern und das Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern regelt das Denkmalschutzgesetz.

### **Betriebsbedingte Umweltauswirkungen**

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind nicht anzunehmen.

Da der zukünftige Fahrzeugverkehr über die bestehenden/genehmigten Zuwegungen erfolgt, sind keine betriebsbedingten Umweltauswirkungen zu erwarten.

Ein Eintrag von bodenverunreinigenden Stoffen ist bei einem ordnungsgemäßen Betrieb von Kfz-Verkehren nicht zu erwarten.

Anfallender Müll wird durch entsprechende Abfallwirtschaftsunternehmen ordnungsgemäß entsorgt, d. h. einer Verwertung/einem Recycling zugeführt.

### **7.4.4 Wasser**

#### **Bestandsbeschreibung**

Gemäß Umweltkataster der Stadt Münster<sup>19</sup> liegt der Änderungsbereich im Einzugsgebiet der Werse. Die Grundwassereinheit (L41121-03) befindet sich vollständig innerhalb des Stadtgebietes. Der Grundwasserleiter (Art) wird aus Lockergestein gebildet.

Die Grundwassereinheit wird überwiegend land- und forstwirtschaftlich genutzt; im Nordwesten besteht eine dichte Wohnbebauung, im Süden Industrie- und Gewerbeflächen sowie ehemalige militärische Flächen.

Der äußerste Südwesten der Grundwassereinheit liegt im Wasserschutzgebiet Münster-Geist. Das Grundwasser aus diesem Bereich strömt nach Westen, den Fassungsanlagen des Wasserwerkes 4 zu.

Östlich, außerhalb des Änderungsbereichs verläuft der Vischeringgraben. Ebenso befinden sich hier ein Regenrückhalte- sowie Regenklärbecken/Pumpstation/Klärwerk.

Aufgrund der bestehenden Versiegelungen im Änderungsbereich wird die Grundwasserneubildungsrate bereits im Zuge der ursprünglichen Bauarbeiten des Gasometers und umliegender Betriebsflächen lokal verändert worden sein. Bestehende Konflikte sind nicht bekannt und auf Grundlage der bestehenden Genehmigungen auch nicht zu erwarten.

Nach Maßgabe des Fachkatasters Klimaatlas NRW<sup>20</sup> besteht gem. Hochwassergefahren- bzw. -risikokarte keine Gefahr eines Hochwassers (HQ<sub>häufig</sub>, HQ<sub>100</sub>, HQ<sub>extrem</sub>).

Nach der Starkregengefahrenhinweiskarte für NRW besteht im Fall eines seltenen Starkregens (Wiederkehrintervall 100 Jahre) die Möglichkeit von partiellen Überflutungen im Änderungsbereich. Die maximale Wasserhöhe wird mit ca. 1,20 m angegeben und ist im nördlichen Änderungsbereich punktuell für die mit Gehölzen bestandenen Flächen angegeben. Darüber hinaus können Überflutungen im östlichen und westlichen Bereich in einer Höhe von rund 0,70 cm nicht ausgeschlossen werden. Hierbei handelt es sich um stehendes Wasser; relevante Fließgeschwindigkeiten sind nicht angegeben.

Nach Auskunft der Bodenschutzbehörde der Stadt befindet sich im Änderungsbereich die im städtischen Altlast-/Verdachtsflächenkataster geführte Fläche 309. Verunreinigungen mit

---

<sup>19</sup> Stadt Münster, Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit (o.J.): Umweltkataster Münster. Online unter: <https://geo.stadt-muenster.de/webgis/application/Umweltkataster>. Abgerufen: 12.04.2024.

<sup>20</sup> Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (o.J.): Fachinformationssystem Klima NRW.Plus. Online unter: <https://www.klimaatlas.nrw.de/klima-nrw-pluskarte/>. Abgerufen: 12.04.2024.

Schwermetallen, polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen, Mineralölkohlenwasserstoffen und polychlorierte Biphenyle wurden nachgewiesen.

Für die vorliegende Planung wurde im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen, vorhabenbezogenen Bebauungsplans ein Entwässerungskonzept<sup>21</sup> unter Berücksichtigung der bestehenden Altlasten erarbeitet.

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete liegen nicht vor. Das nächstgelegene Überschwemmungsgebiet (Werse) liegt in östlicher Richtung in einer Entfernung von ca. 2 km.

### **Baubedingte Umweltauswirkungen**

Etwaige baubedingte Auswirkungen können durch die im Rahmen der Planumsetzung entstehenden Störungen, z.B. durch Bauverkehre, entstehen. Bei einem erwartungsgemäß unfallfreien Betrieb der Baufahrzeuge und -maschinen sind Verschmutzungen des Schutzguts, z.B. durch Schmier- und Betriebsstoffe, jedoch nicht anzunehmen, so dass voraussichtlich keine erheblichen baubedingten Auswirkungen zu erwarten sind.

Im Änderungsbereich befinden sich bereits Regenwasser- und Schmutzwasserkanäle.

### **Betriebsbedingte Umweltauswirkungen**

Ein Eintrag von bodenverunreinigenden Stoffen ist bei ordnungsgemäßigem Betrieb der Kunden-, Zuliefer- und Anwohnerverkehre auszuschließen.

Die abschließende Entwässerungsplanung wird im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung festgelegt.

Die Entwässerung des Änderungsbereichs erfolgt künftig im Trennsystem. Das **Schmutzwasser** soll in den vorhandenen Schmutzwasserkanal (DN 200) eingeleitet werden. Eine Prüfung hat ergeben, dass der Kanal hydraulisch ausreichend dimensioniert ist, um das anfallende Schmutzwasser abzuleiten.

**Am Gebäude anfallendes Niederschlagswasser:** In der Gebäudeplanung sind Elemente wie Gründächer und Fassadenbegrünung vorgesehen. Das anfallende Niederschlagswasser wird in Zisternen gesammelt und zur Bewässerung verwendet. Das auf den Laubengängen anfallende Regenwasser wird gesammelt und in den städtischen Regenwasserkanal eingeleitet.

Das Niederschlagswasser, welches auf die Grünflächen in den **Freianlagen** fällt, wird auf diesen Flächen versickert und verdunstet. Alle befestigten Flächen in den Außenanlagen dürfen aufgrund eines flächendeckenden kf-Wertes (Durchlässigkeitswert, der die Versickerungsfähigkeit von Böden beschreibt) von  $< 1 \times 10^{-6}$  m/s und der daraus resultierenden Anforderung aus dem DWA-Arbeitsblatt 138 nicht in die angrenzenden Grünflächen geleitet werden und müssen über Abläufe an das städtische Kanalnetz angeschlossen werden. Als Kompensation, für die nicht mögliche Versickerung des darauf fallenden Regenwassers, werden die umlaufenden Verkehrsflächen über eine flache wegbegleitende Retentionsmulde an das Regenwasserkanalnetz angeschlossen. Sofern keine natürliche Dichtigkeit des anstehenden Bodens gegeben ist, sind die Retentionsmulden hinreichend abzudichten.

---

<sup>21</sup> Bauart (Juni 2024): Entwässerungskonzept zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 626 „Boelckeweg / Albersloher Weg / Bundesstraße B 51“, Münster. Münster.

Die Versickerung von Niederschlagswasser bedarf grundsätzlich gem. §§ 8, 9, 10 WHG der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde. Für die Errichtung und den Betrieb einer Wärmepumpenanlage mit Erdwärmennutzung ist, unabhängig von der Baugenehmigung, eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist vor Baubeginn bei der Unteren Wasserbehörde im Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit zu beantragen.

Insgesamt werden – soweit auf der vorliegenden Planungsebene der vorbereitenden Bauleitplanung ersichtlich – mit der Darstellung einer gemischten Baufläche voraussichtlich keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut vorbereitet. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass die bestehenden Grünstrukturen im Änderungsbereich im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 626 planungsrechtlich gesichert werden.

#### 7.4.5 Klima / Luft

##### Bestandsbeschreibung

Die unversiegelten Bereiche können allgemein einem Klima innerstädtischer Grünflächen zugeordnet werden. Versiegelte Flächen sind einem Gewerbe- und Industrieklima (offen) zuzuordnen. Nach Angabe des Fachinformationssystems<sup>22</sup> sind die versiegelten Flächen im Änderungsbereich (Gasometer, Betriebsgebäude, Betriebsflächen) gem. Klimaanalyse (tags) als Siedlung (stark) eingestuft. Der sogenannte PET-Wert (Physiological Equivalent Temperature), der das thermische Empfinden unter Berücksichtigung zahlreicher Einflüsse wie Wind, Luftfeuchtigkeit oder Sonnenstrahlung angibt, wird für die entsprechend vorbelasteten Teilflächen > 35 bis 41 °C modelliert. Damit ist der Änderungsbereich aufgrund der bestehenden Situation (Bebauung, versiegelte Flächen) deutlich anthropogen vorbelastet. Die maßgeblich mit Gehölzen bestandenen Flächen werden hingegen als Grünflächen (stark) dargestellt. Damit ist auch für diese Bereiche bereits von einer thermischen Belastung auszugehen. Der PET-Wert liegt ebenfalls zwischen > 35 bis 41 °C.

Bei der Klimaanalyse für den Nachtzeitraum ist gem. Fachinformationssystem für versiegelte Bereiche von einer „schwachen“ nächtlichen Überwärmung auszugehen. Die bewachsenen Bereiche fungieren hingegen als Kaltluftentstehungsgebiet und tragen zu einem mittleren Kaltluftvolumenstrom bei, welcher in nördliche/nordöstliche Richtung fließt. In der Gesamtbetrachtung ist für die versiegelten Flächen des Änderungsbereichs eine weniger günstige thermische Situation dargestellt, während die Grünflächen als höchste thermische Ausgleichsfunktion dargestellt werden. Letzteres gilt auch für die umliegenden Kleingartenanlagen.

Gemäß Umweltkataster der Stadt Münster<sup>23</sup> befinden sich im Änderungsbereich keine Kaltluftleitbahnen, Kaltluftentstehungsgebiete bzw. Belüftungskorridore. Es wird jedoch eine Funktion als „klimaökologischer Ausgleichsraum“ angegeben. Hierbei handelt es sich um eine Einstufung der Fläche als „Freifläche“, die durch ihre Lage innerhalb oder am Rande der Innenstadt lokalklimatische Ausgleichsfunktionen übernehmen kann, z.B. zur Minderung von Wärmeinseleffekten.

Aufgrund umliegender Verkehrsachsen (Umgehungsstraße, Albersloher Weg, Gleise) können Luftschadstoffe durch Kfz-Verkehre nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Nach Maßgabe des

---

<sup>22</sup> Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (o.J.): Fachinformationssystem Klima NRW.Plus. Online unter: <https://www.klimaatlas.nrw.de/klima-nrw-pluskarte/>. Abgerufen: 12.04.2024.

<sup>23</sup> Stadt Münster, Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit (o.J.): Umweltkataster Münster. Online unter: <https://geo.stadt-muenster.de/webgis/application/Umweltkataster>. Abgerufen: 12.04.2024.

Umweltkatasters der Stadt Münster (Fachansicht Immissionsschutz) sind die Feinstaub- (PM 10) und Stickstoffdioxidwerte (NO<sub>2</sub>) in der untersten Klasse ( $\leq 28 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ) eingeordnet.

### **Baubedingte Umweltauswirkungen**

Baubedingt sind mit Umsetzung des Vorhabens verschiedene Emissionen (Abgase, Staub etc.) durch Baufahrzeuge, Kräne und die notwendigen Materialanlieferungen zu erwarten. Hierbei handelt es sich um zeitlich, d.h. auf die eigentliche Bauphase befristete Auswirkungen, die die Erheblichkeitsschwelle voraussichtlich nicht überschreiten. Dies gilt erwartungsgemäß auch vor dem Hintergrund der im Rahmen nachfolgender Bauarbeiten eingesetzten Maschinen und Werkzeuge nach dem aktuellen Stand der Technik.

Mit einer nachfolgenden Umsetzung des Planvorhabens ist - soweit auf der vorliegenden Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ersichtlich - nicht von großflächigen Versiegelungen im Änderungsbereich auszugehen.

Die bestehenden Grünstrukturen in den Randbereichen wurden im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 626 eingemessen und sollen in die Planung integriert werden.

Aufgrund der getroffenen Darstellung als gemischte Baufläche ist nicht von einer relevanten Verstärkung des Klimawandels, z.B. durch Art und Ausmaß der mit Umsetzung des Vorhabens verbundenen Treibhausgasemissionen, auszugehen. Eine Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist nicht absehbar.

Es werden keine voraussichtlichen erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut vorbereitet.

### **Betriebsbedingte Umweltauswirkungen**

Die betriebsbedingten Umweltauswirkungen beziehen sich auf den eigentlichen Betrieb der zukünftigen Gebäude. Neubauten werden nach den aktuellen Vorschriften des Gebäudeenergiegesetz (GEG) und der Landesbauordnung errichtet und erfüllen damit die gesetzlichen Standards hinsichtlich Energieeffizienz und ihres Primärenergiebedarfs.

Betriebsbedingte erhebliche Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima i. S. von relevanten Treibhausgasemissionen oder/und eine Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels sind - unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben - nicht zu erwarten.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht die Möglichkeit durch entsprechende Festsetzungen (z.B. Begrünungen, Einsatz versickerungsfähiger Pflaster etc.) negativen Auswirkungen vorzubeugen und eine entsprechende Freiraumqualität für die zukünftigen Bewohner sicherzustellen.

Im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und im Sinne des Klimaschutzes soll die Stromversorgung u.a. über die Nutzung der Sonnenenergie sichergestellt werden.

Für den Wärmebedarf ist ein Anschluss an das Fernwärmenetz vorgesehen.

Die betriebsbedingten negativen Aspekte führen insgesamt voraussichtlich nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts.

#### **7.4.6 Landschaft**

Der südöstlich der Innenstadt gelegene Änderungsbereich umfasst die technischen Baudenkmäler des Gasometers, das ehemalige Betriebsgebäude (Gasreglerhaus) sowie die umliegenden Frei- und Grünstrukturen. Der ca. 1,3 ha große Änderungsbereich wird begrenzt durch Grünstrukturen und im Weiteren die Bundesstraße 51 im Norden, durch Grünstrukturen, ein Regenrückhalte- sowie Regenklärbecken/Klärwerk im Osten, durch eine Kleingartenanlage im Süden und den Albersloher Weg im Westen. Damit ist der Änderungsbereich entsprechend anthropogen vorbelastet und - bis auf das Gerüst des ehemaligen Gasometers - von der freien Landschaft her nicht einsehbar.

Der Gasometer ist als Landmarke aufgrund seiner Höhe von 52 m weithin sichtbar und markiert als identitätsstiftendes Bauwerk den südlichen Rand des Münsteraner Hafenbereichs. Das Bauwerk wurde 1954 errichtet und diente der Speicherung von Erdgas, bis es 2005 außer Betrieb genommen wurde. Das Gerüst des ehemaligen Gasometers sowie das südwestlich angrenzende Gasreglerhaus sind als technische Baudenkmäler in die Denkmalliste der Stadt Münster eingetragen.

#### **Baubedingte Umweltauswirkungen**

Mit einer Mischung aus Wohnen, Büro, Dienstleistungen, Kultur und Kita soll das Industriedenkmal des Gasometers vertikal gestaffelt werden. Die Fläche hat das Potenzial für die Entwicklung eines qualitätvollen, vielfältigen und nachhaltigen Stadtquartiers und wird eine neue Landmarke für die Konversion im erweiterten Hafenbereich darstellen.

Ziel ist die Entwicklung eines durchmischten, urbanen sowie nachhaltigen Stadtquartiers innerhalb der Kubatur des ehemaligen Gasometers sowie den angrenzenden Flächen. Das städtebauliche Konzept erhält die beiden denkmalgeschützten Baukörper (Stahlgerüst des Gasometers und das ehemalige Gasreglerhaus) sowie die Erschließungs- und Freiflächen und entwickelt diese im Kontext der historischen Bestandsbebauung weiter. Der geplante Neubau erfolgt innerhalb des Gasometers mit einem Rücksprung zum bestehenden Stahlgerüst.

Insgesamt ist mit Durchführung der Planung von einem veränderten Erscheinungsbild des Gasometers auszugehen. Von einer baubedingten Überschreitung der Erheblichkeitsschwelle ist jedoch nicht auszugehen.

Eine abschließende Bewertung der Auswirkungen ist der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten und erfolgt im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 626.

Durch den Einsatz von Kränen während der eigentlichen Bauphase sind weitreichendere Auswirkungen auf das Landschaftsbild vorherzusehen. Von einer Überschreitung der Erheblichkeitsschwelle ist aufgrund der zeitlichen Begrenzung dieser Auswirkungen jedoch nicht auszugehen.

#### **Betriebsbedingte Umweltauswirkungen**

Betriebsbedingte Umweltauswirkungen des Vorhabens, die zu einer Überschreitung der Erheblichkeitsschwelle in Bezug auf das Schutzgut Landschaft führen, sind nicht zu erwarten.

#### **7.4.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Der Änderungsbereich liegt auf Grundlage des kulturlandschaftlichen Fachbeitrags zum Regionalplan Münsterland<sup>24</sup> in der Kulturlandschaft des Kernmünsterlands sowie im Bereich des bedeutsamen Kulturlandschaftsbereichs der Fachsicht „Denkmalpflege“ (D 5.4, „Münster, Telgte, Wolbeck“) und der Fachsicht „Archäologie“ (A. 5.3, „Bischofsstadt Münster mit Wigbold Wolbeck“).

Der kulturlandschaftliche Fachbeitrag enthält zu dem Gasometer unter der Nr. 249 den folgenden Eintrag:

„Der Gasbehälter wurde 1953/54 als Teleskopbehälter von der Firma August Klönne aus Dortmund errichtet. Die Gasregler- und Transformatorenstation wurde 1954 errichtet. Es handelt sich um ein zum Boelckeweg giebelständiges, mit roten Klinkern verkleidetes Gebäude unter einem sehr flach geneigten Satteldach.“

Das Gerüst des ehemaligen Gasometers sowie das südwestlich angrenzende Gasreglerhaus sind als technische Baudenkmäler in die Denkmalliste der Stadt Münster eingetragen.

Darüber hinaus kommen nach derzeitigem Kenntnisstand im Änderungsbereich keine weiteren Kultur- oder sonstigen Sachgüter von gesellschaftlicher Bedeutung vor. Es finden sich keine Hinweise auf Bodendenkmäler.

#### **Baubedingte Umweltauswirkungen**

Die geplante Umnutzung und Neugestaltung bindet die historische Bausubstanz im Rahmen der architektonischen Gesamtkonzeption ein. Das städtebauliche Konzept erhält die beiden denkmalgeschützten Baukörper (Stahlgerüst des Gasometers und das ehemalige Gasreglerhaus) sowie die Erschließungs- und Freiflächen. Das Stahlgerüst soll denkmalgerecht restauriert werden. Der Sockel des Gerüsts behält seine blaue Bestandsfarbe und seinen geschlossenen Charakter. Dieser erhält zukünftig lediglich in einigen Bereichen erforderliche Öffnungen, die dem Muster der Stahlplatten entsprechen und das historische Erscheinungsbild des Gasometers respektieren sollen. Die ehemalige Silhouette des Gasbehälters wird mit neuer Struktur rekonstruiert und soll ein nachhaltiges Tragwerk aus Holz erhalten.

Den Belangen der Fachansicht „Archäologie“ wird in Form des Denkmalschutzgesetzes Rechnung getragen. So sind im Falle von kulturhistorisch / kulturgeschichtlich wichtigen Bodenfunden die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten und die Erdarbeiten unverzüglich einzustellen. Ein entsprechender Hinweis wird in den im Parallelverfahren aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 626 aufgenommen.

Insgesamt sind daher mit einer nachfolgenden Umsetzung des Planvorhabens keine baubedingten Auswirkungen zu erwarten, die die Erheblichkeitsschwelle überschreiten.

#### **Betriebsbedingte Umweltauswirkungen**

Betriebsbedingt werden voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut vorbereitet.

---

<sup>24</sup> Landschaftsverband Westfalen-Lippe (2013): Kulturlandschaftlicher Fachbeitrag zum Regionalplan Münsterland Regierungsbezirk Münster. Münster. Online unter: <https://www.lwl.org/302a-download/PDF/kulturlandschaft/KuLaRegMSLandKorrekturneuWEB.pdf>.  
Abgerufen: 12.04.2024.

#### **7.4.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter**

Die Schutzgüter stehen in ihrer Ausprägung und Funktion untereinander in Wechselwirkung. Dominierend wirkte die vormalige Nutzung des Änderungsbereichs gem. den bestehenden und genehmigten Strukturen/Gebäuden. Dabei wurde der Gasometer im Jahr 2005 außer Betrieb genommen. Hieraus resultieren Auswirkungen auf die Struktur- und Artenvielfalt von Flora und Fauna, aber auch Einflüsse auf den Boden- und Wasserhaushalt, welche im Umweltbericht in den jeweiligen Kapiteln zu den Umweltschutzgütern im Detail beschrieben werden.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über diese „normalen“ ökosystemaren Zusammenhänge hinausgehen, werden – soweit sie zu erwarten sind – bei Bearbeitung des jeweiligen Schutzguts betrachtet. Es liegen im Änderungsbereich jedoch keine Schutzgüter vor, die in unabdingbarer Abhängigkeit voneinander liegen. Bestehende, erheblich nachteilige Wechselwirkungen sind auf Grundlage des vorliegenden Planungsrechts und der vormals erteilten Genehmigungen nicht bekannt. Erhebliche bau- bzw. betriebsbedingte Umweltauswirkungen sind bei einem entsprechend anzunehmenden störungsfreien Betrieb der zukünftigen Gebäude insgesamt nicht zu erwarten.

#### **7.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Der Änderungsbereich würde voraussichtlich weiterhin in seiner derzeitigen Form, d.h. als Grünfläche mit einem Planzeichen für Ver- und Entsorgung mit der Zweckbestimmung „Gas“ dargestellt. Der Änderungsbereich würde dementsprechend auch zukünftig durch das ehemalige Trägergerüst des Gasometers und das ehemalige Gasreglerhaus sowie umliegende Betriebs- und Erschließungsflächen gekennzeichnet. Die im Umfeld vorhandenen Grünstrukturen würden sich naturgemäß i. S. einer Sukzession weiterentwickeln.

Der Änderungsbereich liegt jedoch im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne (vgl. Kap. 7.3), sodass die Flächen gem. geltendem Planungsrecht zukünftig einer entsprechenden Nutzung zugeführt werden könnten.

Ein natürliches Entwicklungspotenzial der Schutzgüter aufgrund fachgesetzlicher Vorgaben des Naturschutzes ist nicht in relevantem Umfang zu erwarten. Einzig die der Baumschutzsatzung der Stadt Münster unterliegenden Gehölze könnten sich zukünftig weiter entwickeln und damit – insbesondere im Fall einer Brache – mit zunehmendem Alter an ökologischer Bedeutung gewinnen. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung können etwaige der Baumschutzsatzung unterliegende Bäume entsprechend auf ihren Erhalt geprüft werden. Es ist beabsichtigt, die Grünstrukturen soweit als möglich in die zukünftige Planung zu integrieren.

#### **7.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen**

Während der nachfolgenden Bauphase sind als Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen eine zügige und gebündelte Abwicklung der Bauaktivitäten zur Vermeidung von Störungen anzustreben. Die erforderlichen Arbeitsräume sind auf ein absolut notwendiges Minimum zu beschränken. Es ist auf einen profulgerechten Abtrag und eine fachgerechte Lagerung des ausgehobenen Bodenmaterials zu achten. Insbesondere der Oberboden sollte bei Zwischenlagerung gegenüber Erosion geschützt und soweit möglich wieder profulgerecht an gleicher Stelle eingebracht werden.

Der Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen ist bei Baumaßnahmen sicherzustellen (vor Beginn der Bauarbeiten ortsfeste Schutzzäune um ggf. betroffene Bäume anbringen, Boden im Wurzelbereich von Gehölzen nicht befahren oder durch Materialablagerungen verdichten, ggf. Einsatz von Schutzvlies / Stahlplatte, freigelegtes Wurzelwerk mit Frostschutzmatten abdecken und bei Trockenheit bewässern, kein Bodenauftrag oder -abtrag im Wurzelbereich).

Die Vorgaben der Baumschutzsatzung der Stadt Münster sind zu beachten (vgl. Kap. 7.3).

Um mit Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 626 nicht gegen artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu verstoßen, ist eine zeitliche Einschränkung die Entfernung von Gehölzen betreffend (gem. Fachgutachten nur im Zeitraum vom 01.11 bis zum 28.02) einzuhalten. Bei einer notwendigen Entnahme von Bäumen mit Baumhöhlen ist zudem eine ökologische Baubegleitung zu beauftragen. Diese kann ggf. weitere Maßnahmen zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben treffen. Als Ersatz für den Verlust potenzieller Quartierstandorte von Fledermäusen und Vögeln sind in verbleibenden Gehölzbeständen insgesamt mind. 10 Fledermauskästen und 10 Großraumhöhlen vorgezogen aufzuhängen.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind eine fledermaus- und insektenfreundliche Außenbeleuchtung sowie Vorgaben zur Ausgestaltung von Glasfassaden zur Minimierung eines Vogelschlagrisikos zu berücksichtigen. Entsprechende Vorgaben werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert.

Zum Schutz der Nutzungen im Änderungsbereich gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Verkehrs-/Gewerbelärm wurde ein Lärmgutachten erstellt (s. Kap. 8.4.1). Zur Sicherung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen werden im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 626 entsprechende Festsetzungen, die im Rahmen einer nachfolgenden Umsetzung einzuhalten sind, festgesetzt.

Während der Betriebsphase, d.h. der eigentlichen Nutzung sind - soweit auf der vorliegenden Planungsebene ersichtlich - keine erheblich nachteiligen Auswirkungen anzunehmen.

Inwieweit mit der vorliegenden Planung ein Eingriff in Boden, Natur und Landschaft verbunden ist, wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abschließend ermittelt und erforderliche Ausgleichsmaßnahmen festgelegt und vertraglich gesichert.

## **7.7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Anderweitige alternative Planungsmöglichkeiten mit einem vergleichbaren städtebaulichen Potenzial sowie geringeren Umweltauswirkungen bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht. Das geplante Vorhaben ist räumlich an die örtliche Situation und die hier mögliche sinnvolle Wiedernutzbarmachung der unter Denkmalschutz stehenden Gebäude gebunden.

## **7.8 Beschreibung der erheblich nachteiligen Auswirkungen gemäß den zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen einschließlich notwendiger Maßnahmen zur Vermeidung / Ausgleich**

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen Flächen unterschiedlicher Nutzung einander so zuzuordnen, dass die von schweren Unfällen hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen soweit wie möglich vermieden werden. Der von einem Betrieb oder

einer Anlage ausgehende Gefährdungsgrad orientiert sich dabei an den in den Betriebsabläufen zur Anwendung kommenden Stoffen.

Die zulässige Nutzung in der 117. Änderung des Flächennutzungsplans dargestellten gemischten Baufläche lässt keine schwereren Unfälle oder Katastrophen erwarten, die zu erheblich nachteiligen Auswirkungen führen. Weitere Gefahrgutunfälle durch Industrietätigkeiten im Sinne der Seveso-Richtlinie und / oder verkehrsbedingten Gefahrgutunfällen sind in vorliegendem Fall ebenfalls nicht zu erwarten.

Es befinden sich innerhalb des Änderungsbereichs bzw. dem Umfeld keine Industriestandorte bzw. Betriebe und Anlagen die der Seveso-III-Richtlinie<sup>25</sup> unterliegen.

Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten. In Bezug auf ein statistisches Hochwasser (HQ20, HQ100, HQ1000) besteht kein Hochwasserrisiko.

## **7.9 Zusätzliche Angaben**

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand von Erhebungen bzw. Bestandskartierungen des ökologischen Zustands im Änderungsbereich sowie der unmittelbaren Umgebung. Darüber hinaus wurden die im Literaturverzeichnis benannten Quellen ausgewertet und der Erarbeitung des Umweltberichtes zugrunde gelegt. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.

## **7.10 Überwachung (Monitoring)**

Gemäß § 4c BauGB sind die von der Planung ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen von den Gemeinden zu überwachen. Hierin werden sie gemäß § 4 (3) BauGB von den für den Umweltschutz zuständigen Behörden unterstützt.

Die im Immissionsgutachten zugrunde gelegten Annahmen sind im Zuge der Baugenehmigung zu prüfen. Unbenommen hiervon ist die fortlaufende Überprüfung während und nach Abschluss der Bauarbeiten gem. den entsprechend gutachterlich getroffenen Vorgaben.

Notwendige Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen betreffen insbesondere die Überprüfung der Umsetzung der Grünfestsetzungen. Dies geschieht im Rahmen der Umsetzung der verbindlichen Bauleitplanung.

Die zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG erforderlichen Maßnahmen sind entsprechend des vorliegenden Artenschutzfachbeitrages zu berücksichtigen. Bei einem Auftreten unvorhersehbarer Umweltauswirkungen ist in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde eine ökologische Baubegleitung zu beauftragen.

Weitere Maßnahmen zum Monitoring beschränken sich auf die Prüfungen im Rahmen der ggf. erforderlichen baurechtlichen Zulassungsverfahren. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass unerwartete Auswirkungen durch die Fachbehörden im Rahmen von bestehenden Überwachungssystemen und der Informationsverpflichtung nach § 4 Abs. 3 BauGB gemeldet werden.

---

<sup>25</sup> Richtlinie 2012/18/EU vom 04.07.2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen.

## 7.11 Zusammenfassung

Im Rahmen der Umweltprüfung für die 117. Änderung des fortgeschriebenen Flächennutzungsplans für den Bereich „Boelckeweg / Albersloher Weg / Bundesstraße B 51“ wurden für die Planung zusammenfassend folgende Ergebnisse festgestellt:

### **Menschen**

Der Änderungsbereich (1,3 ha) liegt im südöstlichen Stadtgebiet von Münster und umfasst das technische Baudenkmal des Gasometers, das ehemalige Betriebsgebäude des Gasometers (Gasreglerhaus) sowie die umliegenden Frei- und Grünstrukturen. Nördlich des Änderungsbereichs verläuft die Umgehungsstraße (B 51) und in westlicher/südwestlicher Richtung der Albersloher Weg. Folglich unterliegt der Änderungsbereich Immissionen aus dem vorbeiführenden Straßenverkehr. Südlich befindet sich eine Kleingartenanlage. Östlich besteht ein Klär- und Regenrückhaltebecken sowie im Weiteren Wohnbebauung im Bereich „Torminweg“.

Im Rahmen des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 626 „Boelckeweg / Albersloher Weg / Bundesstraße B 51“ wurde ein Immissionsgutachten erstellt. Hiernach sind, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, Schallminderungsmaßnahmen erforderlich. Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sichergestellt, so dass insgesamt durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen für den Menschen und sein Wohnumfeld vorbereitet werden.

### **Biotopstrukturen / Biologische Vielfalt**

Der Änderungsbereich ist im Bereich des Gasometers, des Gasreglerhauses und der umliegenden Betriebsflächen versiegelt/bebaut. Die nicht mit Gebäuden bestandenen Flächen sind durch einen Baum- und Strauchbestand gekennzeichnet.

Nördlich des Änderungsbereichs grenzt entlang der Bundesstraße ein Erdwall an, der mit Sträuchern und Bäumen bewachsen ist, südlich befindet sich eine Kleingartenanlage. Östlich liegt ein Klär- und Regenrückhaltebecken. Die nächstgelegenen Wohnnutzungen bestehen im Bereich des Torminwegs, ebenfalls in östlicher Richtung. In westlicher/südwestlicher Richtung verläuft der Albersloher Weg. Der Änderungsbereich unterliegt damit verschiedensten Einflüssen aus dem Straßenverkehr, aber auch aufgrund der aktuellen Nutzungen.

Für die Beurteilung des faunistischen Potentials und die Einhaltung der fachgesetzlichen Vorgaben gem. § 44 (1) BNatSchG wurde im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 626 „Boelckeweg / Albersloher Weg / Bundesstraße B 51“ ein artenschutzfachliches Gutachten erarbeitet. Die Ergebnisse zeigen, dass unter Einhaltung der fachgutachterlich benannten Vermeidungsmaßnahmen mit der Planung keine artenschutzrechtlichen Verbote gegenüber planungsrelevanten Vogel- bzw. Fledermausarten vorbereitet werden. Eine Tötung, Störung bzw. eine Beschädigung von Lebensstätten im Sinne des § 44 (1) BNatSchG kann ausgeschlossen werden.

Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen auf gesetzlich geschützte Gebiete (FFH-Gebiet, Naturschutzgebiet) sind aufgrund der gegebenen Entfernungen und der zu erwartenden Wirkfaktoren nicht anzunehmen.

## **Fläche/Boden**

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von rund 1,3 ha und umschließt das Areal des ehemaligen Gasometers im Stadtbezirk Münster-Südost. Der Änderungsbereich ist durch das denkmalgeschützte Trägergerüst des ehemaligen Gasometers mit umgebenden Erschließungsflächen geprägt. Südwestlich befindet sich das Gasreglerhaus mitsamt Zufahrtsbereichen. Die vorgenannten Gebäude- und Betriebsflächen sind versiegelt; ungestörte Bodenverhältnisse sind für diese Bereiche aufgrund der vorherigen Bauarbeiten ausgeschlossen.

Für den Änderungsbereich liegen zwei rechtskräftige Bebauungspläne vor, die eine Festsetzung als „Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung und Ablagerungen“ mit der Zweckbestimmung „Gas“ bzw. „Verkehrsfläche“ für den Ausbau des Albersloher Wegs vorsehen. Die Schutzgüter Fläche und Boden sind entsprechend dem geltenden Planungsrecht bzw. den erteilten Genehmigungen in Anspruch genommen.

Mit nachfolgender Umsetzung des Planvorhabens ist baubedingt nicht von einer großflächigen Inanspruchnahme der Schutzgüter Fläche und Boden auszugehen. Zukünftige Gebäude werden voraussichtlich im Bereich vorbelasteter Flächen gebaut. Umliegende Grünstrukturen wurden eingemessen und sollen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung planungsrechtlich gesichert werden.

## **Wasser**

Der Änderungsbereich liegt im Einzugsgebiet der Werse. Festgesetzte Überschwemmungsgebiete liegen nicht vor. Die Grundwassereinheit befindet sich innerhalb des Stadtgebiets und wird überwiegend land- und forstwirtschaftlich genutzt; im Nordwesten besteht eine dichte Wohnbebauung, im Süden Industrie- und Gewerbeflächen sowie ehemalige militärische Flächen. Der äußerste Südwesten der Grundwassereinheit liegt im Wasserschutzgebiet Münster-Geist.

Östlich, außerhalb des Änderungsbereichs verläuft der Vischeringgraben. Ebenso befinden sich hier ein Regenrückhalte- sowie Regenklärbecken/Pumpstation/Klärwerk. Aufgrund der bestehenden Versiegelungen wurde die Grundwasserneubildungsrate bereits im Zuge der ursprünglichen Bauarbeiten des Gasometers und umliegender Betriebsflächen lokal verändert. Bestehende Konflikte sind nicht bekannt.

Insgesamt werden voraussichtlich keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut vorbereitet.

## **Klima/Luft**

Die versiegelten Flächen im Änderungsbereich sind als Siedlungsbereiche einzustufen. Damit ist der Änderungsbereich aufgrund der bestehenden Situation anthropogen vorbelastet. Die maßgeblich mit Gehölzen bestandenen Flächen sind als Grünflächen einzustufen. Die bewachsenen Bereiche fungieren als Kaltluftentstehungsgebiet. In der Gesamtbetrachtung ist für die versiegelten Flächen eine weniger günstige thermische Situation anzunehmen. Gemäß Umweltkataster der Stadt Münster wird für den Änderungsbereich eine Funktion als „klimaökologischer Ausgleichsraum“ angegeben.

Mit einer nachfolgenden Umsetzung des Planvorhabens ist baubedingt von Versiegelungen im Bereich vorbelasteter Flächen auszugehen. Hierbei werden voraussichtlich keine Grünstrukturen in Anspruch genommen, die eine maßgebliche Relevanz in Bezug auf das (globale) Klima auf-

weisen. Die betriebsbedingten Umweltauswirkungen beziehen sich vorrangig auf den Betrieb zukünftiger Gebäude. Eine relevante betriebsbedingte Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels besteht nicht.

### **Landschaft**

Der südöstlich der Innenstadt gelegene Änderungsbereich umfasst das technische Baudenkmal des Gasometers, das ehemalige Betriebsgebäude sowie die umliegenden Frei- und Grünstrukturen. Der Gasometer ist als Landmarke aufgrund seiner Höhe weithin sichtbar. Ziel ist die Entwicklung eines durchmischten, urbanen sowie nachhaltigen Stadtquartiers innerhalb der Kubatur des ehemaligen Gasometers. Das städtebauliche Konzept erhält die beiden denkmalgeschützten Baukörper sowie die Erschließungs- und Freiflächen.

### **Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Der Änderungsbereich liegt in der Kulturlandschaft des Kernmünsterlands sowie in den bedeutenden Kulturlandschaftsbereichen „Münster, Telgte, Wolbeck“ / „Bischofsstadt Münster mit Wigbold Wolbeck“. Das Gerüst des ehemaligen Gasometers sowie das südwestlich angrenzende Gasreglerhaus sind als technische Baudenkmäler eingetragen. Die geplante Umnutzung und Neugestaltung bindet die historische Bausubstanz ein. Es finden sich keine Hinweise auf Bodendenkmäler. Im Fall von kulturhistorisch / kulturgeschichtlich wichtigen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten.

## **8. Referenzliste der Quellen / Gutachten**

- Bauart (Juni 2024): Entwässerungskonzept zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 626 „Boelckeweg / Albersloher Weg / Bundesstraße B 51“, Münster. Münster.
- Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft mbH (August 2024): Verkehrsuntersuchung zur Umnutzung des Gasometers am Albersloher Weg in Münster. Bochum.
- Burrichter, E. (1973): Die potentielle natürliche Vegetation in der Westfälischen Bucht. Erläuterungen zur Übersichtskarte 1:200.000. Siedlung und Landschaft in Westfalen, 8. Geographische Kommission für Westfalen. Münster.
- Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen (o.J.): Schutzwürdige Biotope in Nordrhein-Westfalen (Biotopkataster NRW). Gebietsinformationen „Kernmünsterland“ und „Uppenberger Geestrücken“. Online unter: <http://bk.naturschutzinformationen.nrw.de/bk/de/start>. Abgerufen: 11.04.2024.
- Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen (2016): Landschaftsräume in Nordrhein-Westfalen. Online unter: <https://infos.api.naturschutzinformationen.nrw.de/atlinfos/de/atlinfos.extent>, Abgerufen: 15.04.2025.
- Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (o.J.): Fachinformationssystem Klima NRW.Plus. Online unter: <https://www.klimaatlas.nrw.de/klima-nrw-pluskarte/>. Abgerufen: 12.04.2024.
- Landschaftsverband Westfalen-Lippe (2013): Kulturlandschaftlicher Fachbeitrag zum Regionalplan Münsterland Regierungsbezirk Münster. Münster. Online unter: <https://www.lwl.org/302a-down-load/PDF/kulturlandschaft/KuLaRegMSLandKorrekturneuWEB.pdf>

Abgerufen: 14.04.2024.

- Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes NRW: Hochwasserkarten NRW. Online unter: <https://www.hochwasserkarten.nrw.de/>. Abgerufen: 16.08.2024.
- Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz (22.12.2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen.
- Normec Uppenkamp (Mai 2024): Immissionsschutz-Gutachten. Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 626 „Boelckeweg/ Albersloher Weg/ Bundesstraße B 51“. Ahaus.
- Planungsbüro für Landschafts- & Tierökologie, Lederer (Oktober 2024): Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 626 „Boelckeweg/ Albersloher Weg/ B 51“, Stadt Münster. Geseke.
- Rössler, M., W. Doppler, R. Furrer, H. Haupt, H. Schmid, A. Schneider, K. Steiof & C. Wegworth (2022): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 3., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach.
- Stadt Münster - Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit (o.J.): Umweltkataster Münster. Online unter: <https://geo.stadt-muenster.de/webgis/application/Umweltkataster>. Abgerufen: 10.04.2024.
- Stadt Münster - Amt für Grünflächen und Umweltschutz (2012): Grünsystem Zielkonzept Naturraum. Online unter: [https://www.stadt-muenster.de/fileadmin/user\\_upload/stadt-muenster/67\\_umwelt/pdf/gruenordnung\\_zielkonzept\\_naturraum.pdf](https://www.stadt-muenster.de/fileadmin/user_upload/stadt-muenster/67_umwelt/pdf/gruenordnung_zielkonzept_naturraum.pdf). Abgerufen: 16.08.2024.
- Stadt Münster - Amt für Grünflächen und Umweltschutz (2012): Freiraumkonzept. Online unter: [https://www.stadt-muenster.de/fileadmin/user\\_upload/stadt-muenster/67\\_umwelt/pdf/gruenordnung\\_freiraumkonzept\\_2012.pdf](https://www.stadt-muenster.de/fileadmin/user_upload/stadt-muenster/67_umwelt/pdf/gruenordnung_freiraumkonzept_2012.pdf). Abgerufen: 16.08.2024.
- Stadt Münster (2024): Starkregen: Gefahrenkarte. Online unter: <https://www.stadt-muenster.de/wasser/starkregengefahrenkarten>. Abgerufen: 16.08.2024.
- Stadt Münster (o.J.): Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft nach § 18 BNatSchG und § 4 LG NW im Stadtgebiet von Münster.

Diese Begründung dient gemäß § 5 Absatz 5 Baugesetzbuch als Anlage zu der durch den Rat der Stadt Münster am \_\_\_\_\_ abschließend beschlossenen 117. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Münster im Stadtbezirk Münster-Südost im Stadtteil Gremmendorf-West im Bereich Boelckeweg / Albersloher Weg / Bundesstraße B51.

Münster, den \_\_\_\_\_

Markus Lewe Oberbürgermeister