

## Erläuterungsbericht

### **zur 5. Änderung des fortgeschriebenen Flächennutzungsplanes der Stadt Münster für den Bereich Stolbergstraße / Piusallee**

#### **1. Planungsanlass und Planungsziele**

Durch die Aufgabe der bisherigen, überwiegend freiflächen- bezogenen Nutzungen im Block-Innenbereich südlich Stolbergstraße und östlich Piusallee besteht hier die Möglichkeit, diese Fläche einer baulichen Nutzung zuzuführen. Der bisherige Eigentümer beabsichtigt, das Grundstück zu veräußern. Ein Investor beabsichtigt, kurzfristig an dieser Stelle Wohnbebauung in Form von Reihenhäusern zu entwickeln und anschließend zu veräußern.

Zur Sicherung der weiteren geordneten städtebaulichen Entwicklung soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 476: Stolbergstraße / Piusallee aufgestellt werden.

Der seit dem 08.04.2004 wirksame fortgeschriebene Flächennutzungsplan der Stadt Münster stellt den Änderungsbereich als gemischte Baufläche dar.

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 2 (1) und (4) Baugesetzbuch im Bereich Stolbergstraße / Piusallee dahingehend geändert, dass der Plan inhaltlich in den Grundzügen mit dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 476: Stolbergstraße / Piusallee übereinstimmt. Die wirksam dargestellte gemischte Baufläche soll deshalb in eine Wohnbaufläche umgewidmet werden.

#### **2. Änderungsbereich**

Der Änderungsbereich ist wie folgt begrenzt: Im Süden durch die Warendorfer Straße, im Westen durch die Piusallee, im Norden durch die Stolbergstraße; im Osten bildet der Bahndamm der Bahnlinien Münster-Osnabrück und Hamm-Emden die Grenze.

#### **3. Änderungsinhalte**

##### **3.1. Wohnbauflächen**

Die im wirksamen Flächennutzungsplan im Planbereich vollflächig dargestellte gemischte Baufläche wird mit Ausnahme der bestehenden Bebauung nördlich der Warendorfer Straße sowie östlich der Piusallee (jeweils eine Bautiefe) neu als Wohnbaufläche dargestellt.

Hier sieht der geplante vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 476 die Errichtung einer III-geschossigen Bebauung (sie dient zugleich als Lärmschutzriegel) parallel zum Bahndamm sowie ergänzende Reihenhausezeilen vor. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine neue Zufahrtsstraße von der Stolbergstraße. Eine geplante Fuß- und Radwegeverbindung bindet die Bebauung zusätzlich westwärts an die Piusallee an.

#### **4. Belange des Umweltschutzes**

##### **4.1. Altlasten**

Im Flächennutzungsplan sollen gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB "für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind" gekennzeichnet werden. Im Plangebiet sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine Altlastenverdachtsflächen vorhanden, die einer Kennzeichnungspflicht unterliegen.

##### **4.2 Eingriffe in Natur und Landschaft**

Durch die Darstellung einer neuen Wohnbaufläche wird eine bisher wirksam dargestellt gemischte Baufläche überplant. Mit der Änderung des Flächennutzungsplans sind Eingriffe in Natur und Landschaft nicht verbunden. Die Klärung sonstiger ggf. erforderlicher Regelungen erfolgt im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 476.

#### **5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Der gültige Gebietsentwicklungsplan (GEP) für den Regierungsbezirk Münster – Teilabschnitt Münsterland – stellt den Änderungsbereich als Wohnsiedlungsbereich dar. Damit steht die beabsichtigte Änderung der Darstellung im Einklang mit den Zielen der Regional- und Landesplanung.

Nähere Einzelheiten sind aus dem Plan zur 5. Änderung des fortgeschriebenen Flächennutzungsplanes ersichtlich.

Durch die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes werden dessen Grundzüge nicht verändert.

Dieser Erläuterungsbericht dient gem. § 5 (6) Baugesetzbuch als Anlage zu der durch den Rat der Stadt Münster am **08.12.2004** abschließend beschlossenen 5. Änderung des fortgeschriebenen Flächennutzungsplanes.

Münster, **10.12.2004**

**Tillmann (L.S.)**

Dr. Tillmann  
Oberbürgermeister