
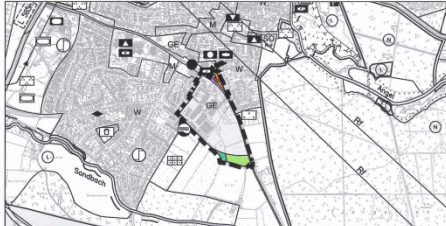

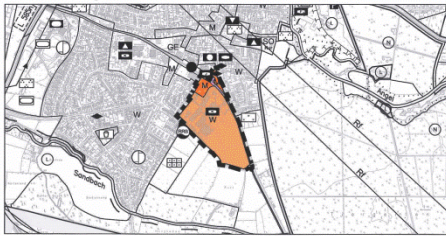






Zusammenfassende Erklärung

zur 52. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Münster im Stadtbezirk Südost im

Stadtteil Wolbeck für den Bereich Am Steintor/ Petersheide/ Petersdamm

<p>STADT MÜNSTER</p> <p>Amt für Stadtentwicklung Stadtplanung Verkehrsplanung</p>	<p>Plan zur 52. Änderung des fortgeschriebenen Flächennutzungsplanes</p>
<p>Der Rat der Stadt Münster hat am 12.02.2014 gemäß §§ 2 (1) u. 1 (8) Baugesetzbuch (BauGB) den Beschluss zur Aufstellung dieser Änderung gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. 5 vom 21.02.2014 bekannt gemacht.</p> <p>Münster, 18.11.2016</p> <p>Der Oberbürgermeister I.A.</p> 	<p>Bisherige Darstellung</p> 
<p>Dieser Änderungsplan nebst zugehöriger Begründung hat vom 02.09.2015 bis 02.11.2016 öffentlich ausgelegen (§ 3 (2) BauGB).</p> <p>Münster, 27.11.2016</p> <p>Der Oberbürgermeister I.A.</p> 	<p>Neue Darstellung</p> 
<p>Dieser Änderungsplan ist durch den Rat der Stadt Münster am 22.03.17 abschließend beschlossen worden (§ 2 BauGB).</p> <p>Münster, 23. März 2017</p> <p>Oberbürgermeister</p>  <p>Schritfführer</p> 	<p>Legende:</p> <ul style="list-style-type: none"> Änderungsbereich W Wohnbaufläche M Gemischte Baufläche GE Gewerbegebiet Flächen für den Gemeinbedarf Kindergarten Flächen für Ver- und Entsorgung Regenrückhaltebecken Flächen für die Landwirtschaft Flächen für Wald Fläche für Bahnanlagen Stadtgrenze Allzeit-/Verkehrsfläche < 1 ha <p>M: 1:15.000</p>
<p>Dieser Änderungsplan ist mit Verfügung vom 09.06.14 genehmigt worden (§ 6 in Verbindung mit § 2 (4) BauGB).</p> <p>Münster, 12.06.2014</p> <p>Bezirksregierung Münster</p> 	
<p>Dieser Änderungsplan ist mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. 12 vom 23.06.17 wirksam geworden (§ 6 (5) BauGB).</p> <p>Münster, 27.06.17</p> <p>Der Oberbürgermeister I.A.</p> 	
<p>Rechtsgrundlagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2008 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) 	

1 Verfahrensverlauf

Beschluss des Rates zur 52. Änderung des Flächennutzungsplans	12.02.2014
Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses im Amtsblatt	21.02.2014
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürgeranhörung)	02.09.2015
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	12.04.-17.05.2016
Vorstellung des Planentwurfs im Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wohnen (ASSVW)	22.09.2016
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	07.10.-17.11.2016
Bekanntmachung der Offenlegung des Planentwurfs im Amtsblatt	07.10.2016
Offenlegung des Planentwurfs	17.10.-17.11.2016
Beschluss über die Stellungnahmen und Abschließender Beschluss des Rates	22.03.2017
Genehmigung der Bezirksregierung Münster	08.06.2017
Bekanntmachung der Genehmigung und Wirksamkeit der 52. Änderung des Flächennutzungsplans	23.06.2017

2 Planungsziele

Mit der 52. Änderung des Flächennutzungsplans sollen eine Gewerbebrache (Norden) sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen (Süden) am Rande des Ortsteils Wolbeck planungsrechtlich für eine künftige Wohnnutzung vorbereitet werden. Städtebaulich wird dadurch eine Abrundung des im Norden, Osten und Nordwesten angrenzenden Siedlungsbereichs ermöglicht.

Entsprechend den umgebenden Siedlungsstrukturen sowie der bestehenden Nachfragesituation soll hier eine Entwicklung von Bauflächen für Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser erfolgen. Die Umsetzung der städtebaulichen Planung erfolgt durch den Bebauungsplan Nr. 509: Wolbeck – Am Steintor / Petersheide / Petersdamm.

Münster ist eine wachsende Stadt mit aktuell ca. 305.000 Einwohnern. Für das Jahr 2030 prognostizieren sowohl das Land NRW als auch die Stadt Münster selbst ein weiteres Einwohnerwachstum auf mindestens ca. 326.000 Einwohner. Dies führt – zusammen mit den allgemein sinkenden Haushaltsgrößen – zum Bedarf von ca. 2.000 Neubauwohnungen im Jahr bei einem derzeit angespannten Wohnungsmarkt mit steigenden Mieten und Bodenpreisen.

Mit der Entwicklung von Bauflächen trägt die Stadt Münster dem dringenden Bedarf der Bevölkerung nach Wohnraum Rechnung.

3 Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Planung voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten orientiert sich der Umweltbericht an den Vorgaben der Anlage zu §§ 2 Abs. 4 und 2 a BauGB. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen traten nicht auf. Der Untersuchungsrahmen des Umweltberichts umfasst den Bereich der 52. Änderung des Flächennutzungsplans und die angrenzenden Bereiche. Je nach Erfordernis und räumlicher Beanspruchung des zu untersuchenden Schutzgutes erfolgt eine Variierung des Untersuchungsraums.

Mit der 52. Flächennutzungsplanänderung sind voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden. Es besteht die Möglichkeit, Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu vermeiden bzw. auszugleichen.

Die bisher land- und forstwirtschaftlich genutzten Bereiche stehen zukünftig, nach erfolgter Umsetzung der Planung einer Lebensmittelproduktion bzw. der Erzeugung von regenerativen Baustoffen/ Energiequellen nicht mehr zur Verfügung. Die vorliegende Änderung lässt jedoch eine deutlich geringere Versiegelungsrate zu.

Die Naherholungsnutzung der Anwohner wird sich auf benachbarte Flächen (Wolbecker Tiergarten, ggf. Parkanlagen im zukünftigen Wohngebiet) erstrecken. In den Gartenbereichen der künftigen Baugrundstücke entstehen neue Möglichkeiten der Naherholung.

Der schutzwürdige Boden im Süden des Änderungsbereichs kann im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung durch Grünfestsetzungen in Teilen gesichert werden.

Das namenlose Gewässer wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung in der Planung berücksichtigt und an die Plangebietsgrenze im Norden bzw. Westen verlegt. Es wird offen und naturnah ausgebaut. Hierfür wird parallel zum Bebauungsplan auch ein wasserwirtschaftliches Verfahren durchgeführt.

Im künftigen Wohngebiet ist im Vergleich zu dem bisher festgesetzten Gewerbegebiet mit niedrigeren Temperaturen, geringeren Tag- und Nachttemperaturunterschieden und geringeren Belastungen durch Anteile an Aerosolen / Luftschadstoffen zu rechnen.

Der Änderungsbereich befindet sich im Übergangsbereich zwischen Siedlungsflächen im Norden (Wolbeck) und freier Landschaft im Süden.

Durch die Darstellung einer Wohnbaufläche und den Wegfall der Fläche für Wald/ Landwirtschaft besteht die Möglichkeit, dass die Wohnbaufläche zukünftig nicht mehr wirkungsvoll gegenüber der freien Landschaft eingegrünt ist. In Kenntnis des parallel aufzustellenden Bebauungsplanes ist jedoch vorgesehen, die bestehenden Grünstrukturen durch die Festsetzung einer Grünfläche planungsrechtlich zu sichern.

4 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur 52. Änderung des Flächennutzungsplans und zum Bebauungsplan Nr. 509 fand gleichzeitig in Form einer Informationsveranstaltung am 02.09.2015 im Bildungszentrum Gartenbau und Landwirtschaft in Wolbeck statt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Zeitraum vom 12.04. bis zum 17.05.2016 durchgeführt.

Die Offenlegung des Entwurfs der Flächennutzungsplanänderung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 17.10. bis zum 17.11.2016.

Die zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anfragen und Anregungen bezogen sich ausschließlich auf die Regelungsebene des Bebauungsplans. Zur Offenlegung wurden keine Stellungnahmen zur Änderung des Flächennutzungsplans abgegeben.

5 Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsplanung wurde festgestellt, dass für Münster langfristig von einer anhaltend hohen Wohnungsnachfrage auszugehen ist. Um Wohnungsengpässe und knappheitsbedingte Preissteigerungen in Grenzen zu halten, ist gemäß Baulandprogramm eine kontinuierlich hohe jährliche Wohnungsneubauleistung in Münster erforderlich.

Als Grundlage für die städtebaulichen Entwicklungsziele wurde daher das „Baulandprogramm 2014-2020“ aufgestellt. In diesem sind Flächen dargestellt, für die eine zeitlich abgestufte Wohnbauentwicklung angestrebt werden sollte. Neben planungsrechtlichen Voraussetzungen sind auch eine günstige Perspektive zur Umsetzung berücksichtigt worden.

Bei Nichtdurchführung der Änderung würde die Fläche im nördlichen Bereich weiterhin als Gewerbebrache bestehen bleiben, während die südlicheren Teile als „Fläche für die Landwirtschaft“ weiterhin entsprechend genutzt würden. Die planerische Zielsetzung der Entwicklung eines Gewerbebestands und damit die bauliche Inanspruchnahme der Flächen für eine gewerbliche Nutzung über das bestehende Maß hinaus wäre weiterhin möglich. Ein kurzfristiges, nennenswertes Biotopentwicklungspotential und damit einhergehend eine Veränderung der bestehenden und beschriebenen Schutzgutqualitäten ist nicht gegeben.