

Stadtplanungsamt

72. Änderung des Flächennutzungsplans Stellungnahme zum Vorentwurf

Seitens des Amtes für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit nehme ich zu dem Planungsvorhaben wie folgt Stellung:

Untere Immissionsschutzbehörde

Keine Bedenken und keine Änderungs- oder Ergänzungswünsche.

Untere Bodenschutzbehörde / Abfallwirtschaftsbehörde

Altlasten

Im Bereich der vorgesehenen Änderung des FNP und Aufstellung B-Plan befindet sich die im städtischen Altlast-/Verdachtsflächenkataster geführte Fläche 330 und 202.

Altlast-/Verdachtsfläche 330

Hierbei handelt es sich um einen ehemaligen Holverarbeitenden Betrieb. Verunreinigungen mit polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen, Schwermetallen und Mineralölkohlenwasserstoffen wurden festgestellt. Bereits sanierte Teilbereiche sind aus Sicht der unteren Bodenschutzbehörde nicht zu kennzeichnen und sind bereits aus dem beigefügten Lageplan gelöscht.

Altlast /Verdachtsfläche 202

Hier befand sich ehemals eine Tankstelle, Bodenverunreinigungen sind bekannt, Sanierungen sind erforderlich.

Aus Sicht der unteren Bodenschutzbehörde sind die Flächen im FNP und B-Plan zu kennzeichnen. Die geplante Nutzung ist möglich, die technischen Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen werden im nachfolgenden Bauantragverfahren für den Einzelfall festgelegt.

Ein Lageplan der belasteten Flächen ist beigefügt.

(Ansprechpartner:)

Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes bestehen keine Bedenken.

(Ansprechpartner:)

Untere Wasserbehörde / Gewässerbenutzungen / Anlagen an Gewässern

Keine Bedenken.

Untere Naturschutzbehörde

Artenschutz

Keine Bedenken. „Verfahrenskritische Arten“ im Sinne der Einstufung der LANUV sind im Gebiet nicht vorhanden.

Informationen zur erforderlichen Artenschutzprüfung auf Ebene des FNP sind den vorliegenden Gutachten (vgl. Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 600) zu entnehmen.

Der abschließende Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung ist innerhalb des Umweltberichtes darzulegen.

Grünordnung

Der Änderungsbereich befindet sich gemäß Grünordnung Münster im Grenzbereich zu dem systemüberlagernden Grünzug Dortmund-Ems-Kanal und der Grünverbindung Schillerstraße, die in den Grünzug Lütkenbeck-Loddenbach überleitet. (vgl. Abb.)



Abb.: Auszug Grünordnung Münster / Grünsystem

Durch die Änderung von einem Gewerbegebiet zu einer Gemischten Baufläche ergeben sich Potenziale zu einer verstärkten Durchgrünung, nicht zuletzt auch im Sinne der Zielkonzeption der Grünordnung Münster.

Umweltbericht

Im Rahmen des Änderungsverfahrens für den FNP ist der Begründung ein Umweltbericht nach den Maßstäben der Anlage 1 des BauGB beizufügen. Die Mustergliederung der Stadt Münster ist hierbei zu verwenden.

Seitens des Amtes für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit wird vorausgesetzt, dass das von den Vorhabenträgern eingebundene Planungsbüro Wolters und Partner den Umweltbericht erarbeitet. Der Entwurf des Umweltberichtes ist spätestens 4 Wochen vor „Redaktionschluss“ für die Offenlegung des Plans dem Amt 67 zur Prüfung vorzulegen.

Eingriffsregelung

Erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft sind nicht zu erwarten. Eine Relevanz für die Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht gegeben.

Im Auftrag

gez.



Stadtplanungsamt**Bebauungsplan 600 - Mitte Neuhafe
Stellungnahme zum Vorentwurf**

Seitens des Amtes für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit nehme ich zu dem Planungsvorhaben wie folgt Stellung:

Untere Immissionsschutzbehörde

In der Planzeichnung sind noch keine maßgeblichen Außenlärmpegel dargestellt. Ebenfalls fehlt die im B-Plan 609 dargestellte Schallschutzwand entlang der nordöstlichen Grenze zum B-Plan 600 (die südöstliche Schallschutzwand ist dargestellt). Im Text zur Kurzbegründung wird darauf hingewiesen, dass im weiteren Verfahren die Ergebnisse der Immissionsschutzgutachten in den Plan einfließen, insoweit reicht augenblicklich der Hinweis, dass die genannten Punkte im weiteren Verfahren diskutiert werden müssen.

Zur Kurzbegründung bestehen keine Bedenken.

(Ansprechpartner:)

Untere Bodenschutzbehörde / Abfallwirtschaftsbehörde**Altlasten**

Im Bereich der vorgesehenen Änderung des FNP und Aufstellung B-Plan befindet sich die im städtischen Altlast-/Verdachtsflächenkataster geführte Fläche 330 und 202.

Altlast-/Verdachtsfläche 330

Hierbei handelt es sich um einen ehemaligen Holverarbeitenden Betrieb. Verunreinigungen mit polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen, Schwermetallen und Mineralölkohlenwasserstoffen wurden festgestellt. Bereits sanierte Teilbereiche sind aus Sicht der unteren Bodenschutzbehörde nicht zu kennzeichnen und sind bereits aus dem beigefügten Lageplan gelöscht.

Altlast /Verdachtsfläche 202

Hier befand sich ehemals eine Tankstelle, Bodenverunreinigungen sind bekannt, Sanierungen sind erforderlich.

Aus Sicht der unteren Bodenschutzbehörde sind die Flächen im FNP und B-Plan zu kennzeichnen. Die geplante Nutzung ist möglich, die technischen Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen werden im nachfolgenden Bauantragverfahren für den Einzelfall festgelegt.

Ein Lageplan der belasteten Flächen ist beigelegt.

(Ansprechpartner: [REDACTED] 0)

Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes bestehen keine Bedenken.

(Ansprechpartner: [REDACTED])

Untere Wasserbehörde / Gewässerbenutzungen / Anlagen an Gewässern

- Die Niederschlagsentwässerung erfolgt in Zukunft im Trennsystem, im Bestand sind Mischwasserkanäle vorhanden. Darüberhinaus sind keine Informationen zur Niederschlagswasser-Entwässerung dargestellt.
- Sofern im Zusammenhang mit dem B-Plan ein bestehendes Regenwasser-Kanalisationssystem z.B. durch die Errichtung eines RRB erheblich erweitert oder ein Netz neu errichtet wird, ist eine Anzeige nach § 57.1 LWG bei der UWB einzureichen.
- Grundsätzlich sind alle Nachweise und Gutachten, die im Zusammenhang wasserwirtschaftlicher Belange erstellt werden müssen, im Zuge der weiteren Detailplanungen hinsichtlich der Art und des Umfangs mit der UWB abzustimmen.
 - Sollte für die Wärmeversorgung der Gebäude eine Geothermieanlage geplant werden, ist dies ebenfalls vorab mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen (Ansprechpartnerin Geothermie [REDACTED]).

Grundwasser-Versickerung von Niederschlagswasser:

Das Amt für Mobilität und Tiefbau plant, das im überplanten Bereich anfallende Niederschlagswasser über eine Regenwasserkanalisation abzuleiten. Diesen Planungen schließt sich die Untere Wasserbehörde an. Aufgrund der im überplanten Bereich vorhandenen Altlastensituation sind die an eine Versickerung von Niederschlagswasser zu stellenden Anforderungen auf Grundlage der DWA-A 138 nicht umsetzbar.

(Ansprechpartner: [REDACTED])

Bauzeitliche Wasserhaltung

Da die Baumaßnahmen ins Grundwasser einbinden werden und bauzeitliche Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, sind diese bei dem Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit (Untere Wasserbehörde) dementsprechend vorab bezüglich einer wasserrechtlichen Erlaubnis anzuzeigen. Der Anzeige sind Unterlagen beizufügen, in denen das Absenkverfahren sowie der Umfang und die Auswirkungen der Grundwasserabsenkung auf das Umfeld beschrieben werden. (Ansprechpartnerin: [REDACTED])

Untere Naturschutzbehörde

Artenschutz

Zur Planung liegen verschiedene artenschutzrelevante Untersuchungen und Einschätzungen vor: (Zitate kursiv hervorgehoben).

- Artenschutzrechtliche Einschätzung des Grundstücks der LVM-Versicherung im Bereich „MU2“ des Stadthafens Nord (November 2022) Büro Stelzig, Soest
- Artenschutzrechtliche Stellungnahme zur Planung Stadthafen Nord – ehemalige OSMO Hallenbereiche - nördlich und südlich des Hafenweges - Landschaftsökologie & Umweltplanung – Hamm 2021
- Avifaunistische Untersuchung Stadthafen Nord – ehemalige OSMO Hallenbereiche

- nördlich und südlich des Hafenweges – Landschaftsökologie & Umweltplanung (Michael Wittenborg) – Hamm 2022

- Wittenborg 2022:

Bauzeitenfenster (Anfang September – Ende März)

„Als effektive Maßnahme zur Vermeidung von relevanten Beeinträchtigungen kann ein Bauzeitenfenster definiert werden. Generell könnten artenschutzrechtliche Konflikte für diese Art (Flussregenpfeifer) vermieden werden, wenn die Brutzeiten (April bis September) bei den Baumaßnahmen als Ausschlusszeiten berücksichtigt werden. Mindestens sollten die Baumaßnahmen vor der Brutzeit beginnen, um die Eignung als Bruthabitat zu minimieren und die Freiflächen so gestaltet sein, dass eine Brut ausgeschlossen werden kann.“

Ökologische Baubegleitung

Sollte eine Einhaltung des Bauzeitenfensters aus planerischen Gründen nicht möglich sein, was bei großflächigen und lang andauernden Bauvorhaben zu erwarten ist, ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen. Hierbei sind u.a. folgende Maßnahmen durchzuführen:

- *Der Zeitplan des geplanten Bauvorhabens sollte mit dem jeweiligen Vorhabensträger abgestimmt werden; hierbei ist auch der status-quo der Fläche und seine potentielle Eignung als Bruthabitat und somit eine mögliche Betroffenheit der Art vor Beginn der Baumaßnahme zu prüfen.*
- *Ggf. der Kontrolle eines tatsächlichen Vorkommens des Flussregenpfeifers (ab Mitte/Ende März), auch bei laufenden Bauarbeiten, ggf. weitere Steuerung von Vermeidungsmaßnahmen (Sperrung von Teilbereichen, Gelegeschutz, ggf. Schaffung von potentiellen Bruthabitaten von hoher Attraktivität „Ablenkung“).*

CEF-Maßnahmen

Da die Art derzeit nur spontan in einem Teilbereich des Plangebietes und hier wegen beschriebenen Störungen mit mangelndem Bruterfolg beobachtet werden konnte, erscheint die Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) zum Erhalt der ökologischen Funktionen der Fortpflanzungs- und Ruhestätten aus gutachterlicher Sicht derzeit nicht erforderlich. Sollten sich mittelfristig geeignete Habitatstrukturen und erfolgreich genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten mit Bildung einer (Teil-)population im Planbereich etablieren, wird dies zu einem späteren Zeitpunkt artenschutzrechtlich neu zu bewerten sein. Unter Umständen sind dann neben den o.g. Vermeidungsmaßnahmen auch CEF-Maßnahmen durchzuführen.“

- Artenschutzrechtliche Stellungnahme zur Planung Stadthafen Nord – ehemalige OSMO Hallenbereiche – nördlich und südlich des Hafenweges – Landschaftsökologie & Umweltplanung (Michael Wittenborg) – Hamm 2024 **in Bearbeitung**.

Seitens des Amtes für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit wird vorausgesetzt, dass das von den Vorhabenträgern eingebundene Planungsbüro Wolters und Partner die abschließende artenschutzrechtliche Stellungnahme zur ASP Stufe II mit artenschutzrechtlicher Bewertung im Hinblick auf die planungsrelevante Art Flussregenpfeifer (ggf. Erfordernis zur Umsetzung von CEF-Maßnahmen, siehe Auszug Gutachten 2022) dem Amt 67 zur Prüfung vorlegt. Die ASP ist in den Umweltbericht einzuarbeiten.

Noch zu erarbeitende Hinweise und Festsetzungen zum Artenschutz bitte ich mit der Unteren Naturschutzbehörde frühzeitig abzustimmen.

Baumschutz

Der Bebauungsplan setzt Bäume als zu erhalten fest. Eine Festsetzung sollte sich auf diejenigen Bäume beschränken, für die im Sinne des § 9 Abs.1 Nr. 25b besondere städtebauliche Gründe gegeben sind. Weitere Bäume im Plangebiet unterliegen je nach Ausprägung des Baumes den Bestimmungen der Baumschutzsatzung und müssen nicht über den Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt werden.

Im Plan sollten folgende Bäume als zu erhalten festgesetzt werden:

1. Baum an der Südseite der Schillerstraße
(hier ist vorab eine Einmessung der Baumkrone erforderlich, um mögliche Konflikte mit dem geplanten benachbarten Bauvorhaben auszuschließen).
2. 16 Bäume entlang der Nordseite der Rampe zur DEK-Brücke. Diese Bäume sind Bestandteil des Planfeststellungsbeschlusses zum DEK-Ausbau und sind zwingend zu erhalten.

Gemäß der Planfeststellung zum DEK-Ausbau sind an der Südseite der Rampe insgesamt 17 Bäume zu pflanzen, die mit der gegenüberliegenden Baumreihe eine Allee generiert. (vgl. Abb.) Die Baumpflanzungen sind in Abstimmung mit der städtebaulichen Planung Kuhr im B-Plan als zu pflanzende Bäume gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB festzusetzen. Sind die erforderlichen Maßnahmen gemäß Planfeststellung nicht in Gänze umsetzbar sein (z.B. Zufahrten), ist ein Ausgleich nach Summe und Qualität im Nahbereich erforderlich (vgl. Abstimmung mit dem WSA, Vermerk vom 25.01.2016_61.22.0002). Der grundsätzliche Alleecharakter ist aus hiesiger Sicht sicherzustellen. Die Kosten für Ersatzpflanzungen sind vorhabenbezogen und müssen von den VorhabenträgerInnen getragen werden.

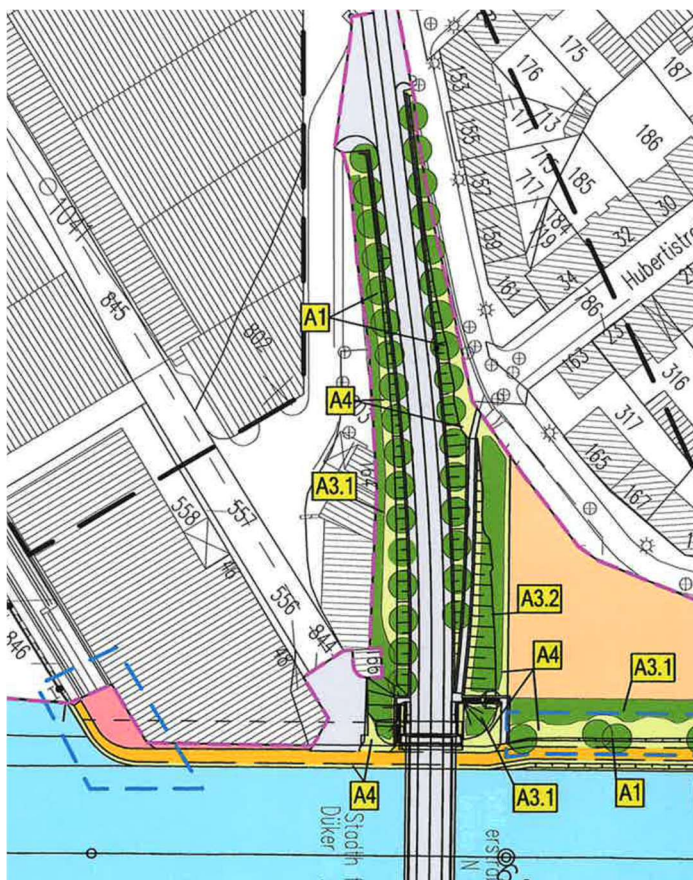


Abb.: Auszug LBP Planfeststellung DEK-Ausbau (Lose 11 und 12)

Die weiteren im Plangebiet vorhandenen Straßenbäume sind nachrichtlich im Plan bzw. der Plangrundlage anzuzeigen.

Für die im Freiflächengestaltungsplan verzeichneten Baumneuanpflanzungen mit prägendem Charakter in den Innenhöfen sollten ebenfalls als Anpflanzung nach § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB festgesetzt werden.

Grünordnung

Grundlage für die Umsetzung der erforderlichen Begrünung des Plangebietes muss ein abgestimmter Freiflächenplan sein. Ein entsprechender Entwurf liegt dieser Ämterbeteiligung bei.

Anregungen zum Freiflächenplan:

1. Die vorgesehenen Bäume sind zu klassifizieren in klein-/mittel- und großkronige Bäume bzw. strauchartige Bepflanzung. Aktuell sind dem Plan lediglich fünf großkronige und zwei mittelkronige Bäume zu entnehmen. Im Kontext des baulich dominanten Quartiers sind deutlich mehr größere Bäume zu verwenden, als aus dem Plan aktuell ablesbar ist. Bei Baumstandorten mit eingezeichneten Kronendurchmessern von 3-5 m, die bereits an die Fassade heranreichen ist zu hinterfragen, ob geeignete Baumstandorte vorliegen (Vorfläche Kuhr, öff. Erschließungsstraße ggü. Ewaldstraße) bzw. wie diese optimiert werden können. Die Entwicklungsmöglichkeiten von Bäumen sind frühzeitig in den Blick zu nehmen.
2. Für alle geplanten Bäume ist die Verträglichkeit mit den Anforderungen der Feuerwehr in Abstimmung mit der Feuerwehr Münster sowie im öffentlichen Verkehrsraum mit den Erschließungserfordernissen für Leitungsbau zu belegen.
3. Baumpflanzungen an der Hafenkante
In Aufnahme der planerischen Idee des LVM-Entwurfes ist ein Heranziehen der Baumstandorte bis an die Hafenkante wünschenswert, um hier die Aufenthaltsqualität bei Südausrichtung nachhaltig zu verbessern.



Abb.: Auszug Planung LVM

4. Neue Baumstandorte in der Schillerstraße

Im Zuge der erforderlichen Verkehrsumgestaltung im Bereich der Schillerstraße sind potentielle neue Standorte für Straßenbäume in Erwägung zu ziehen. Diese würden das Entrée in die Stadt deutlich aufwerten.

Spielflächen

Der Stadtteil Hafen weist gemäß Spielflächenleitplanung zur Zeit keinen Spielplatz auf und ist damit bereits im Bestand unterversorgt.

Das Thema der Spielflächen wurde in vorangegangenen Stellungnahmen bereits mehrfach thematisiert. In der Rahmenvereinbarung wurde in Folge dessen eine Ablösung des öffentlichen Spielflächennachweises durch die Investoren vereinbart.

Gemäß vorliegender Begründung sollen 770 neue Wohneinheiten für unterschiedliche Nachfragegruppen entstehen. Eine Konkretisierung nach Wohnungstypen liegt mir nicht vor. Aus dem Wohnungsbau ergibt sich gemäß den Vorgaben der Grünordnung ein öffentlicher Spielflächenbedarf von 2,25 m² pro Einwohner in dicht bebauten Gebieten mit einer Wohnbaudichte von 80 EW/ha und mehr. Bei einem im Regelfall anzusetzenden Belegungsgrad von 2,5 EW je Wohneinheit ergibt sich ein Bedarf an öffentlichen Spielflächen von 4.331 m². Dieser Bedarf unterteilt sich zu je 50% in einen Spielbereich B/C für Schulkinder bis 16 Jahren und einen Spielbereich A für alle Altersklassen.

Die im Freiflächenplan dargestellten Spielflächen, deren Umfang auf der Grundlage des Freiflächenplans nicht quantifizierbar ist, stellen private Spielflächen dar, die vornehmlich dem bauordnungsrechtlichen Nachweis für Kleinkinder im Sinne des § 8 BauO NRW dienen. Die vorgesehenen Spielangebote in den öffentlichen Verkehrsflächen stellen aus hiesiger Sicht ein ergänzendes Angebot dar, das den entstehenden Spielflächenbedarf aufgrund der Mehrfachnutzung der Fläche nicht mindert. Dort vorgesehene Spielgeräte bzw. beispielbare Elemente unterliegen den genormten Anforderungen an eine gesicherte Nutzung (Abstände, Fallschutz, Produktnorm etc.). Durch freiraumgestalterische Lösungen ist zu gewährleisten, dass Gefährdungen mit dem (Rad-)Verkehr minimiert werden.

Sofern eine dauerhafte öffentliche Nutzung der dargestellten privaten Spielflächen in einem städtebaulichen Vertrag sichergestellt wird und deren Gestaltung den Ansprüchen an öffentlichen Spielraum genügt, kann aus hiesiger Sicht ggf. eine Teilanrechnung auf den Bedarf im B/C-Bereich vorgenommen werden. In diesem Zusammenhang muss auch gesichert sein, dass zur Erreichbarkeit dieser Spielflächen auch Gehrechte für die Öffentlichkeit eingerichtet werden müssten.

Der noch zu ermittelnde Ablösebetrag wird vom Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit für die Optimierung öffentlicher Spielflächen im Umfeld verwendet. Eine Erweiterung des gerade fertiggestellten Spielplatzes Schillerstraße wird nicht befürwortet. Die maximal verfügbare Fläche von rund 450 m² wird bereits heute rege von der Bevölkerung als Liegewiese / offene Spielwiese genutzt und sollte nicht entfallen (vgl. Luftbildausschnitt).



Abb.: Luftbild Mai 2022

Textliche Festsetzungen des Bebauungsplans

Textliche Festsetzungen liegen dem Vorentwurf nicht bei. Ich verweise hier auf die Ausführungen zum Baumschutz. Die vorgesehenen textlichen Festsetzungen bitte ich mit mir frühzeitig abzustimmen.

Städtebaulicher Vertrag

Im Rahmen zu schließender städtebaulicher Verträge ist die Umsetzung der Freiflächenplanung sicherzustellen. Die Kernziele bzw. die entsprechenden Maßnahmen der Freiflächenplanung sind aus hiesiger Sicht auch in textlichen Festsetzungen zu verankern (vgl. B-Plan Nr. 609 bzw. 612).

1. Anteil der zu begrünenden Fläche und Art der Umsetzung
2. Anpflanzung von Bäumen (Mindestanzahl, Art, Qualität, Standortvoraussetzung)
3. Öffentlich zugängliche Privatflächen / Spielflächen
4. Dach- und Fassadenbegrünung
5. Substrataufbaustärke bei Tiefgaragen (insb. bei Baumstandorten)

Umweltbericht

Im Rahmen des im Vollverfahren durchgeführten B-Plan-Verfahrens ist der Begründung ein Umweltbericht nach den Maßstäben der Anlage 1 des BauGB beizufügen. Die Mustergliederung der Stadt Münster ist hierbei zu verwenden.

Seitens des Amtes für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit wird vorausgesetzt, dass das von den Vorhabenträgern eingebundene Planungsbüro Wolters und Partner den Umweltbericht erarbeitet. Der Entwurf des Umweltberichtes ist spätestens 4 Wochen vor „Redaktionschluss“ für die Offenlegung des Plans dem Amt 67 zur Prüfung vorzulegen.

Eingriffsregelung

Für den Bebauungsplan ist im Rahmen des Umweltberichtes die Eingriffsregelung abzuarbeiten. Gemäß § 1a BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Als Bezugsmaßstab ist der bislang geltende Bebauungsplan Nr. 401 heranzuziehen. Da dieser ebenso wie der vorliegende Vorentwurf bereits eine GRZ von 0,8 aufweist und das Gebiet zudem vor Abriss der Hallen annähernd zu 100 % versiegelt war, ist nicht von einem Ausgleichserfordernis auszugehen. Die Ableitung ist verbal argumentativ vorzunehmen.

Im Sinne des Integritätsinteresses von Natur und Landschaft ist die nach Abriss der Gebäude entstandene Sukzessionsfläche und deren Bedeutung für Natur und Landschaft in der Abwägung zu würdigen.

Seitens des Amtes für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit wird vorausgesetzt, dass die Abarbeitung der Eingriffsregelung durch das von den Vorhabenträgern eingebundene Planungsbüro vorgenommen und in den Umweltbericht integriert wird.

Im Auftrag

gez.

