

## **BEGRÜNDUNG**

### **zur 20. Änderung des fortgeschriebenen Flächennutzungsplanes der Stadt Münster für den Bereich westlich Salzmannstraße / nördlich Meßkamp**

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

Anlass zur Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Münster ist die geplante Umnutzung des Plangebiets; das Plangebiet wurde ursprünglich durch eine Gemüsegenossenschaft genutzt. Der Betrieb ist bereits vor einigen Jahren eingestellt worden und die vorhandenen Hallen und Flächen wurden vermietet. Nun beabsichtigt ein Vorhabenträger die Umnutzung der circa 1,5 ha großen Fläche zu Wohnen durch die Errichtung von ca. 63 Wohneinheiten in Form von Doppel- und Reihenhäusern.

Der wirksame FNP stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Für die planungsrechtliche Sicherung der o. g. Umnutzung zu Wohnen ist daher die Änderung des FNP gemäß § 2 (1) und (4) Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich. Mit der vorliegenden Änderung wird die gemischte Baufläche in eine Wohnbaufläche umgewidmet.

Im Parallelverfahren wird die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 502 „Westlich Salzmannstraße / nördlich Meßkamp“ durchgeführt.

Die Umnutzung einer ehemals gewerblich genutzten Fläche in innerstadtnaher Lage mit der Zielrichtung Einfamilienhausbebauung wird aus städtebaulicher Sicht generell positiv gewertet. Die notwendigen Infrastrukturen sowie die Güter des täglichen Bedarfs können fußläufig an der Grevener Straße erreicht werden. Die gute Erreichbarkeit der Innenstadt und des Stadtparks Wienburg werten den Standort zudem auf.

#### **2. Änderungsbereich**

Der Änderungsbereich liegt im Stadtbezirk Münster-Mitte im Stadtteil Uppenberg zwischen Grevener Straße und Salzmannstraße. Die Fläche grenzt im Norden und Westen an vorhandene Wohnbebauung, im Osten wird der Änderungsbereich durch die gewerbliche Nutzung östlich der Salzmannstraße (Gewerbegebiet Nienkamp / Meßkamp) und im Süden durch die gemischte Baufläche nördlich Meßkamp begrenzt.

Verkehrsmäßig erschlossen ist der Bereich durch die Grevener Straße über die Straßenverbindung Meßkamp / Salzmannstraße bzw. Nienkamp / Salzmannstraße.

#### **3. Änderungsinhalte**

##### **3.1 Wohnbaufläche**

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans wird eine gemischte Baufläche in eine Wohnbaufläche umgewidmet.

#### **4. Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht gem. § 2a BauGB**

##### **4.1 Rahmen der Umweltprüfung**

Der vorliegende Umweltbericht ist auf Basis einer Umweltprüfung gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a des Baugesetzbuches (BauGB) erstellt worden. Umfang und Detaillierungsgrad für die Ermittlung der Umweltbelange entsprechen der Ebene des Flächennutzungsplans. Die Ergebnisse beruhen auf der ausführlichen Ermittlung der Umweltauswirkung im parallel durchgeführten Bebauungsplan-Verfahren.

##### **4.2 Kurzdarstellung und wichtigste Ziele der Flächennutzungsplanänderung**

Mit der 20. Änderung des fortgeschriebenen Flächennutzungsplans wird die Umsetzung einer Wohnbebauung auf einer nur noch temporär gewerblich genutzten, ca. 1,5 ha großen Fläche im Münsteraner Stadtteil Uppenberg vorbereitet.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt die Fläche als gemischte Baufläche dar.

### 4.3 Fachgesetzliche Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes

Nachfolgend werden die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für den Änderungsbereich bedeutsamen Umweltschutzziele dargestellt. Hierfür wurden die Fachgesetze und -pläne berücksichtigt, die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB insbesondere zu berücksichtigen sind. Die Art, wie die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden, ergibt sich aus der nachfolgenden Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen.

#### Menschen

Die Umgebung des Plangebiets ist aktuell folgendermaßen genutzt: Östliche der Salzmannstraße befinden sich ein Sanitär-Großhandel, zwei Tanzschulen sowie ein Kindergarten. Der südliche Bereich ist durchmischt mit Wohn- und Kleingewerbebereichen sowie einer Moschee. Im Westen gibt es weitere Gewerbebetriebe sowie das Jugendausbildungszentrum JAZ. Im Norden schließt sich großflächig Geschosswohnbebauung an.

Der Planbereich wurde bis vor wenigen Jahren von einem Betrieb des Gemüsegroßhandels genutzt. Zurzeit sind die Hallen und Flächen an verschiedene Nutzer als Lagerflächen vermietet. Entlang der Grundstücksgrenzen befinden sich teilweise Baum- und Strauchbestände, während der größte Teil der Fläche als Lager- und Verkehrsfläche versiegelt und befestigt ist.

Von der Stadt Münster wurde eine Verkehrsbelastung der Salzmannstraße von 2.500 Kfz/ 24h mit einem Lkw-Anteil von 10 % am Tage und 3 % in der Nacht angegeben. Die für eine reine Wohngebietserschließung hohen Werte sind zum einen durch die angrenzenden Gewerbebetriebe und zum anderen durch die Verbindungsfunktion der Salzmannstraße bedingt. Es ist geplant, im Plangebiet die vorliegende Nutzung als gewerblich genutzte Fläche vollständig aufzugeben und ein allgemeines Wohngebiet (WA) zu entwickeln.

Da mit der Aufgabe der gewerblichen Nutzung sowohl Mitarbeiter- und Besucherverkehr als auch gelegentlicher Schwerlastverkehr entfallen, führt die Entwicklung eines Wohngebietes im Plangebiet nur zu einer geringfügigen Erhöhung der aktuellen Verkehrsbelastung auf der Salzmannstraße (2.500 Kfz/24h) und somit auch nur zu einer geringen Erhöhung der Lärmemissionen durch Verkehr. Für die Entwicklung eines Wohngebietes gelten jedoch gegenüber der bestehenden Gewerbenutzung erhöhte Anforderungen an den Schallschutz, deren Einhaltung in der verbindlichen Bauleitplanung nachzuweisen ist. Vom Plangebiet selbst gehen keine Lärmemissionen aus. Die Aufgabe der gewerblichen Nutzung führt vielmehr zu einer Reduzierung der Immissionen im Umfeld.

#### Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt

Das Spektrum der Biotoptypen ist durch die vorliegende Gewerbenutzung geprägt. Während der größte Teil des Plangebietes als Gebäude oder Verkehrsfläche vollständig versiegelt ist, liegt entlang der westlichen Grundstücksgrenze ein ungefähr 3 m breiter Gehölzstreifen. Westlich des Verwaltungsgebäudes sowie südlich der Hauptzufahrt liegen zwei weitere Baumgruppen. Zwischen den beiden Zufahrten wurde eine Grünfläche mit einer flächigen Koniferenpflanzung angelegt. Aufgrund der Biotopstruktur und der intensiven Nutzung bei einem hohen Versiegelungsgrad ist davon auszugehen, dass das Plangebiet lediglich durch Siedlungsarten und Kulturfolger besiedelt ist.

Mit der geplanten Ausweisung einer Wohnbaufläche ist von einer durchschnittlichen Flächenversiegelung von ca. 50 % der Fläche durch Gebäude, Nebenanlagen und Verkehrsflächen auszugehen. Gegenüber der aktuellen gewerblichen Nutzung wird es somit zu einer Entsiegelung von Flächen kommen, die als privater Freiraum unversiegelt bleiben und gärtnerisch genutzt werden. Eine mögliche Beeinträchtigung und Inanspruchnahme der Gehölzbestände ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden bzw. auf ein Minimum zu reduzieren.

Insgesamt stellt die Planung unter Betrachtung des Schutzgutes *Tiere und Pflanzen* eine Aufwertung der Flächen dar.

Eine konkrete Ermittlung von Eingriffen in Natur und Landschaft erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

#### Boden

Im Bereich des Plangebietes stehen unterhalb von Baustoffen bzw. Auffüllungen jüngerer Datums Reste des Oberbodens aus dem Holozän an. Diese Schichten werden von Sanden des Münsterländer Kiessandzuges des Pleistozän unterlagert. Die bestehende Versiegelung aus Gebäuden und Ver-

kehrflächen umfasst ungefähr 65 % der Gesamtfläche. Hinzu kommen ca. 15 % teilversiegelte Flächen, die als geschotterte und verdichtete Lagerfläche genutzt werden. Altlastenrelevante Anlagen sind nicht ersichtlich und konkrete Altlastenstandorte nicht bekannt. Bei Bodenuntersuchungen zeigte sich jedoch, dass die Verkehrsflächen mit teerhaltigen Deckschichten befestigt wurden.

Gemäß § 1 a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind die Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen (Bodenschutzklausel). Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden (Umwidmungssperrklausel).

Es ist durch die Nachnutzung einer innerstädtischen, bislang gewerblich genutzten Fläche zum einen gewährleistet, dass weder landwirtschaftliche Flächen noch Flächen des Außenbereiches in Anspruch genommen werden. Zum anderen wird mit der geänderten Nutzung als Wohnbaufläche das Maß der Bodenversiegelung reduziert.

Die weitergehende Verunreinigung von Boden kann durch eine(n) fachgerechte(n) Abbruch und Entsorgung bzw. Wiederverwendung der teerhaltigen Materialien vermieden werden.

Insgesamt stellt die Planung eine Aufwertung des Schutzgutes *Boden* dar.

### **Wasser**

Es sind keine Oberflächengewässer im Plangebiet vorhanden. Das Grundwasser wurde bei Versickerungsversuchen bei Tiefen von 0,9 bis 2,2 m unter Geländeoberkante angetroffen. Die Grundwasserneubildungsraten sind bei nachgewiesenen Wasserdurchlässigkeitswerten von 10-5 m/s als hoch zu bewerten. Trotz einer hohen Versickerungsfähigkeit der oberen Bodenschichten ist nur in Teilbereichen eine Versickerung des anfallenden Niederschlags möglich, da in weiten Teilen der Grundwasserflurabstand zu gering ist. Bei einer nur geringen Grundwasserschutzfunktion der sandigen Deckschichten ist von einer hohen Grundwassergefährdung in Bereichen hoch anstehenden Grundwassers auszugehen. Das Plangebiet ist nicht Bestandteil einer Trinkwasserschutzzone.

Durch die vorgesehene Entsiegelung von Boden kommt es zu positiven Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung. In Bereichen mit hohem Grundwasserstand ist zudem die Versickerung des anfallenden Regenwassers möglich. Bei geringer Schadstoffabsorption der Bodenschichten bei zum Teil hochanstehendem Grundwasser ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch geeignete Maßnahmen eine bau- oder betriebsbedingte Gefährdung des Grundwassers zu vermeiden.

Insgesamt stellt vor allem die verbesserte Grundwasserneubildung durch Entsiegelung von Boden eine positive Auswirkung auf das Schutzgut *Wasser* dar.

### **Klima / Luft**

Das Plangebiet hat keine Funktion innerhalb großräumiger klimaökologischer Ausgleichsräume oder Belüftungskorridore. Auch als Kaltluftentstehungsgebiet oder Luftleitbahn fungiert die Fläche nicht. Die Fläche ist bereits durch Hausbrand und Kleingewerbe des umliegenden Siedlungsraumes vorbelastet. Bei einem insgesamt städtischen Gebiet mit geringer Bauhöhe und -dichte sowie bei fehlenden gewerblichen Emittenten ist die autochtone Gesamtbelastung durch Luftschadstoffe als gering zu bewerten. Belastungen der Luft durch Kfz-Verkehr, im Besonderen durch Kohlenwasserstoffe und Stickoxide, sind in nur geringem Maße durch die Salzmannstraße vorhanden. Belastungen durch Ruß durch lokale Emittenten sind nicht gegeben.

Die Auswirkungen der Planung auf das Mikroklima und die lokale Schadstoffbelastung sind durch die Aufgabe der gewerblichen Nutzung und eine damit verbundene Reduzierung des Schwerlastverkehrs und der Flächenversiegelung trotz einer geringfügigen Zunahme des privaten Individualverkehrs als positiv einzuschätzen.

### **Orts- und Landschaftsbild**

Das Plangebiet liegt im innerstädtischen Raum und wird als großflächig versiegelte Fläche mit Verwaltungs- und Lagergebäuden wahrgenommen. Von der Salzmannstraße aus wird ein großer Teil des Plangebietes durch vorhandene Bebauung in der ersten Bautiefe verdeckt.

Im Plangebiet sind die neben den vorhandenen Gebäuden vor allem die Baumgruppen entlang der westlichen Grundstücksgrenze aber auch südlich der vorhandenen Zufahrt raumbildend. Sichtbezüge in die Landschaft oder landschaftsbezogene Naherholungen sind nicht vorhanden. Mit der geplanten Entwicklung eines Wohnquartiers wird vor allem die großflächige Versiegelung zugunsten einer kleinteiligen Versiegelung in Verbindung mit privaten Gartenräumen aufgebrochen. Von der Salzmannstraße

ße werden nur vier Wohneinheiten erkennbar sein, so dass keine wesentliche visuelle Änderung erfolgt.

Insgesamt stellt die Planung eine positive Ergänzung der umliegenden Wohnbebauung dar.

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

Es befinden sich keine Baudenkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NRW im Plangebiet. Ein Vorkommen von Bodendenkmälern ist nicht bekannt. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler entdeckt werden, ist dies der Stadt Münster oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster, anzuzeigen und die Fundstelle ist unverändert zu erhalten.

#### **Wechselwirkungen der Schutzgüter**

Die Wechselwirkungen werden indirekt über die beschriebenen Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter erfasst und dort beschrieben. Als Wechselwirkung ist hier z. B. die Veränderung der Grundwasserneubildungsrate auf Grund der Bodenentsiegelung zu nennen.

Mit darüber hinaus gehenden Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern ist nicht zu rechnen.

#### **4.4. Standortalternativen zur geplanten Wohnbauflächendarstellung**

Im Rahmen des Umweltberichts zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung ist gem. Ziffer 2 d) der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a Baugesetzbuch (BauGB) auch zu untersuchen, ob anderweitige Planungsmöglichkeiten in Betracht kommen, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind.

Das vorliegende FNP-Änderungsverfahren erfolgt parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 502. Zwingende Voraussetzung für die Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die entsprechende Flächenverfügbarkeit für den Vorhabenträger. Diese Verfügbarkeit liegt vor und der Vorhabenträger strebt eine zeitnahe bauliche Umsetzung der Planung an.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich zudem um eine Entwicklung durch Umnutzung auf bereits bestehenden Siedlungsflächen. Außerdem weist der Stadtteil Uppenberg weder im wirksamen Gebietsentwicklungsplan – Teilabschnitt Münsterland – noch im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) eine Flächenreserve für eine Wohnsiedlungsentwicklung auf, für die bislang noch kein Verfahren zur Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplans in Vorbereitung bzw. eingeleitet worden ist.

Damit ist im vorliegenden Verfahren zur 20. Änderung des Flächennutzungsplans die Untersuchung von möglicherweise in Betracht kommenden, anderweitigen Planalternativen im Rahmen des Umweltberichts weder möglich noch erforderlich.

#### **4.5. Zusammenfassung**

Mit der Aufgabe der gewerblichen Nutzung und der Entwicklung eines Wohngebietes ist aufgrund der reduzierten Flächenversiegelung und einer stärkeren Durchgrünung des Flurstücks von grundsätzlich positiven Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter auszugehen. Erheblich nachteilige Auswirkungen sind durch die 20. Änderung des fortgeschriebenen Flächennutzungsplans nicht zu erwarten.

Es ist davon auszugehen, dass ohne die Planung eine gewerbliche Nutzung der Flächen weiter betrieben würde und damit der Umweltzustand, wie für die einzelnen Schutzgüter beschrieben, weitgehend erhalten bliebe. Eine Verbesserung des ökologischen Zustandes der Flächen wäre nicht zu erwarten.

Gemäß § 1 a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden und zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind die Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen (Bodenschutzklausel). Die vorliegende Planung wird diesem Anspruch mit der Nachnutzung einer innerstädtischen Gewerbefläche in vollem Umfang gerecht, so dass keine grundsätzlich alternativen Standorte geprüft wurden.

Gemäß § 4c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und ggfs. geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Mit erhöhter Detailtiefe im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind innerhalb der Umwelprüfung die konkreten Eingriffe zu prüfen und Möglichkeiten der Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich zu erarbeiten. Auf Grundlage dieser Maßnahmen sind Möglichkeiten und Notwendigkeiten des Monitoring darzulegen.

## **6. Gesamtabwägung**

Mit der 20. Änderung des fortgeschriebenen Flächennutzungsplans wird die Umsetzung einer Wohnbebauung auf einer nur noch temporär gewerblich genutzten Fläche von ca. 1,5 ha Größe innerhalb des Stadtgebietes der Stadt Münster vorbereitet. Der wirksame Flächennutzungsplan weist die Fläche als gemischte Baufläche aus. Mit der Aufgabe der gewerblichen Nutzung und der Entwicklung eines Wohngebietes ist aufgrund der reduzierten Flächenversiegelung und einer stärkeren Durchgrünung des Flurstücks durch die Anlage von Privatgärten von grundsätzlich positiven Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter auszugehen.

Erheblich nachteilige Auswirkungen sind durch die 20. Änderung des fortgeschriebenen Flächennutzungsplans nicht zu erwarten.

### **6.1 Abwägende Bewertung der Standortalternativen zur geplanten Wohnbaufläche (Umweltbericht)**

Gemäß §1 a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden und zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind die Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, zur Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Die vorliegende Planung wird diesem Anspruch mit der Umnutzung einer innerstädtischen Gewerbefläche in vollem Umfang gerecht.

Weiteres hierzu siehe Kap. 4.4.

Damit ist im vorliegenden Verfahren zur 20. Änderung des Flächennutzungsplans die Untersuchung von möglicherweise in Betracht kommenden Planalternativen im Rahmen des Umweltberichts weder möglich noch erforderlich.

### **6.2 Eingriffe in Natur und Haushalt: Ausgleich**

Der Abgleich der landschaftsökologischen Wertigkeiten zwischen Bestand und Planung ergibt ein Kompensationsüberschuss. Der Eingriff ist somit vollständig ausgeglichen.

### **6.3 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. Innerhalb des Änderungsbereiches sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlastenverdachtsflächen vorhanden, die einer Kennzeichnungspflicht unterliegen.

### **6.4 Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Der gültige Gebietsentwicklungsplan (GEP) für den Regierungsbezirk Münster – Teilabschnitt Münsterland – stellt den Änderungsbereich als Wohnsiedlungsbereich (WSB) dar. Die geplante Änderung des Flächennutzungsplans steht damit im Einklang mit den landesplanerischen Vorgaben.

### **6.5 Liegenschaftliche Verfügbarkeit**

Die für die Wohnbebauung vorgesehene Fläche steht im Eigentum des Antragsstellers zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Vorhabenträger), der die Umsetzung der Planung betreiben möchte.

Damit sind die Voraussetzungen für eine zügige Realisierung der Planung gegeben.

Nähere Einzelheiten sind aus dem Plan zur 20. Änderung des Flächennutzungsplanes ersichtlich. Durch die vorliegende Änderung werden die Grundzüge des Flächennutzungsplanes nicht verändert,

Diese Begründung dient gemäß § 5 (5) Baugesetzbuch als Anlage zu der durch den Rat am **13.12.2006** abschließend beschlossenen 20. Änderung des fortgeschriebenen Flächennutzungsplanes.

Münster, **15.12.2006**

**Tillmann (L.S.)**

Dr. Tillmann  
Oberbürgermeister