

## Begründung

### zur 22. Änderung des fortgeschriebenen Flächennutzungsplans (FNP) im Stadtbezirk Münster-West, im Stadtteil Mecklenbeck im Bereich westlich Meckmannweg / nördlich Weseler Straße

Inhalt	Seite
1. Planungsanlass und Planungsziele .....	1
2. Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....	3
3. Änderungsbereich .....	3
4. Änderungsinhalte .....	3
4.1 Wohnbauflächen .....	3
4.2 Flächen für den Gemeinbedarf .....	3
4.2.1 Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung <i>Kindergarten</i> .....	3
4.3 Grünflächen .....	3
4.3.1 Grünflächen mit der Zweckbestimmung <i>Parkanlage</i> .....	3
4.3.2 Grünflächen mit der Zweckbestimmung <i>Spielbereich A (Spielplatz)</i> .....	4
4.4 Flächen für die Ver- und Entsorgung .....	4
4.4.1 Zweckbestimmung - Regenrückhaltebecken - .....	4
5. Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht gemäß § 2a BauGB .....	4
5.1 Rahmen der Umweltprüfung .....	4
5.2 Kurzdarstellung und wichtigste Ziele der Flächennutzungsplanänderung .....	4
5.3 Fachgesetzliche Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes .....	4
5.4 Umweltbeschreibung /Umweltbewertung und Wirkungsprognose .....	4
Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit .....	5
Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Biologische Vielfalt .....	6
Artenschutz .....	6
5.5 Nichtdurchführung der Planung (Prognose-Null-Variante) .....	6
5.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	6
5.7 Überwachung (Monitoring) .....	6
5.8 Zusammenfassung .....	6
6. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Vermerke .....	7
6.1 Altlastflächen / Altlastverdachtsflächen .....	7

#### 1. Planungsanlass und Planungsziele

Anlass zur Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Münster ist die angestrebte Schaffung eines attraktiven Wohngebietes in integrierter Lage in Mecklenbeck durch Umnutzung des bis zum Jahr 2015 zum großen Teil gewerblich genutzten Areals westlich des Meckmannwegs, nördlich der Weseler Straße und südlich der Straße Schwarzer Kamp. Das Areal war über Jahrzehnte hinweg durch ein Nebeneinander von gewerblichen Nutzungen – den Krafffahrzeughandel und -service der Firma Beresa, eine Wäscherei, den Sportplatz des 1. FC Mecklenbeck sowie durch die Obdachlosenunterkünfte entlang des Meckmannwegs und am Westende der Straße Schwarzer Kamp – geprägt. Aufgrund einer Reihe von Standortverlagerungen und Veränderungen in jüngerer Vergangenheit stehen große Teile der städtischen Fläche für eine Nachnutzung zur Verfügung:

- Bereits im Jahr 2004 hat die Verlagerung des Sportplatzes zur Sportanlage Egels-hove stattgefunden und die Sportanlage wird – abgesehen vom Vereinshaus – nicht mehr zu sportlichen Zwecken genutzt.

- Im Jahr 2007 wurden die Geschosswohnungsbauten (Obdachlosenunterkünfte) entlang des Meckmannwegs und an der Straße „Schwarzer Kamp“ mit Ausnahme von zwei Gebäuden abgerissen.

Insgesamt stehen somit ca. 4,0 ha städtischer Flächen für eine Nachnutzung zur Verfügung. Als Zielsetzung hierfür kommt aufgrund der starken Prägung durch das Umfeld mit seiner ausschließlichen Wohnnutzung durch überwiegende Reihenhausbebauung östlich des Meckmannwegs sowie einer Doppelhausbebauung nördlich der Straße Schwarzer Kamp nur eine Wohnnutzung in Betracht.

Schließlich hat sich im Jahr 2010 die Fa. Beresa an die Stadt gewandt und erklärt, dass sie den Firmenstandort am Meckmannweg zugunsten eines neuen Standortes am Albersloher Weg aufgeben und am Altstandort in Mecklenbeck keine weitere gewerbliche Folgenutzung stattfinden werde. Diese Verlagerung wurde im August 2015 abgeschlossen.

Ende 2014 hat die Fa. Beresa das Firmengelände an die neu gegründete Projektentwicklungsgesellschaft Quartier M 1 verkauft, die als Investor eine Umstrukturierung der bisherigen gewerblichen Nutzung zu einem Wohngebiet vorsieht, und hat daher die Schaffung des erforderlichen Planungsrechts beantragt.

Aus stadtstruktureller Sicht werden dadurch die Zielsetzungen für die städtischen Flächen ideal ergänzt und ein zusammenhängendes Wohngebiet bis zum Waldbereich an der Weseler Straße von ca. 8,5 ha Größe in städtebaulich integrierter Lage ermöglicht. Damit ist es möglich, in einem integrierten Quartier einen Teil des erheblichen Wohnungsbedarfs - insbesondere bedingt durch stark anwachsende Einwohnerzahlen – zu decken.

Die im Plangebiet gelegene ehemalige Wäscherei wurde Ende 2015 ebenfalls von Quartier M 1 erworben. Das Wäschereigebäude soll abgerissen und durch Wohngebäude ersetzt werden.

Westlich der ehemaligen Wäscherei befanden sich am Ende der Straße Schwarzer Kamp Obdachlosenunterkünfte, die ebenfalls abgebrochen wurden. Zwischenzeitlich wurden zwei neue Gebäude als Obdachlosenunterkünfte mit insgesamt 50 Betten errichtet. Die übrigen Flächen des Areals stehen für die Errichtung weiterer Wohngebäude zur Verfügung.

Für das Plangebiet wurde ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb durchgeführt mit der Zielsetzung, hier ein attraktives Wohnquartier für verschiedene Wohnansprüche und Lebensstile zu realisieren. Dabei werden folgenden Prinzipien verfolgt:

- Flexibilität im Wohnungsangebot durch Mischung von Geschosswohnungsbau im süd-östlichen Bereich in 3- bis 4-geschossiger Bauweise und von Einfamilienhausbebauung mit zweigeschossigen Reihen- und Doppelhäusern auf den übrigen Flächen.
- Berücksichtigung der unterschiedlichen Besonnungs- und Umweltverhältnisse durch Bildung von energetisch-optimierten Baukörpern.
- Ausweisung von vernetzenden Fuß- und Radwegeverbindungen im Quartier.

Im aktuell wirksamen FNP der Stadt Münster sind folgende Darstellungen im Plangebiet enthalten: Gewerbegebiet, Wohnbauflächen sowie zwei Grünflächen mit den Zweckbestimmungen *Sportplatz* und *Parkanlage*. Die angestrebte Schaffung eines Wohngebietes durch Umnutzung des Areals erfordert eine FNP-Änderung im Bereich westlich des Meckmannwegs und nördlich

der Weseler Straße. Zukünftig soll das Plangebiet zusammenhängend als Wohnbaufläche dargestellt werden unter Beibehaltung der Grünfläche mit der Zweckbestimmung *Parkanlage* nördlich entlang der Weseler Straße.

## 2. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der geltende Regionalplan Münsterland wurde am 16. Dezember 2013 vom Regionalrat Münster aufgestellt und am 27. Juni 2014 von der Landesplanungsbehörde Nordrhein-Westfalen bekannt gemacht. Im fortgeschriebenen Regionalplan Münsterland wird der Änderungsbereich nördlich der Weseler Straße vollständig als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Auf eine Anfrage bei der Bezirksregierung Münster mit der Bitte um Stellungnahme, ob die beabsichtigten Darstellungen der 22. Änderung des Flächennutzungsplans mit den Zielen der Raumordnung vereinbar sind, hat die Bezirksregierung Münster mit Schreiben vom 13.04.2016 mitgeteilt, dass „die Planungsabsicht insgesamt mit den Zielen der Raumordnung vereinbar“ ist.

## 3. Änderungsbereich

Der Änderungsbereich der 22. Änderung des fortgeschriebenen FNP der Stadt Münster für das geplante Wohngebiet liegt im Stadtbezirk Münster-West im Stadtteil Mecklenbeck. Der Änderungsbereich wird begrenzt durch den Meckmannweg im Osten, die Weseler Straße im Süden, die Regionalbahnstrecke Münster – Coesfeld im Südwesten sowie die Straße Schwarzer Kamp im Nordwesten und Norden.

## 4. Änderungsinhalte

### 4.1 Wohnbauflächen

Im Rahmen der 22. Änderung des fortgeschriebenen FNP wird die bislang als Gewerbegebiet dargestellte Fläche westlich des Meckmannwegs und nördlich der Weseler Straße zu einer Wohnbaufläche umgewidmet. Zu diesem Bereich zählen der ehemalige Firmenstandort der Fa. Beresa sowie das Betriebsgelände der westlich angrenzenden ehemaligen Wäscherei. Darüber hinaus wird im Rahmen der FNP-Änderung die bislang als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dargestellte Fläche südlich der Straße Schwarzer Kamp in eine Wohnbaufläche umgewidmet.

### 4.2 Flächen für den Gemeinbedarf

#### 4.2.1 Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung *Kindergarten*

Aufgrund der zukünftigen Wohnnutzungen und mit bestehenden Bedarfen im Stadtteil ist mit der Umsetzung der Entwicklungsziele des Bebauungsplans Nr. 536 die Errichtung einer Vier-Gruppen-Kindertagesstätte erforderlich, für die im Plangebiet ein Standort unmittelbar westlich des Meckmannwegs vorgesehen ist. Die Planzeichnung zur 22. Änderung des FNP kennzeichnet diesen Standort mit dem entsprechenden Planzeichen *Kindergarten*.

### 4.3 Grünflächen

#### 4.3.1 Grünflächen mit der Zweckbestimmung *Parkanlage*

Die Teilfläche im Süden des Plangebiets, nördlich entlang der Weseler Straße, ist im FNP als Grünfläche mit der Zweckbestimmung *Parkanlage* dargestellt. Die Zielplanung sieht vor, den Grünzug entlang der Weseler Straße grundsätzlich zu erhalten und dadurch das Wohngebiet

von der stark befahrenen Weseler Straße abzuschirmen. Folglich bleibt die Darstellung der Grünfläche mit der Zweckbestimmung *Parkanlage* entlang der Weseler Straße – leicht modifiziert – erhalten.

#### **4.3.2 Grünflächen mit der Zweckbestimmung *Spielbereich A* (Spielplatz)**

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 536 sieht im zentralen Bereich des Wohnquartiers eine große öffentliche Grünfläche mit u. a. der Zweckbestimmung *Spielplatz* vor. Um auch für ältere Kinder und Jugendliche Spielflächen und -angebote bereit zu stellen, ist die Erstellung eines Spielplatzes des Typs A geplant. Entsprechend erfolgt im Rahmen der 22. Änderung des FNP die Darstellung des Planzeichens *Spielbereich A* zentral in der neuen Wohnbaufläche.

#### **4.4 Flächen für die Ver- und Entsorgung**

##### **4.4.1 Zweckbestimmung - Regenrückhaltebecken -**

Zur Sicherstellung der Funktionsfähigkeit der Regenentwässerung der neu dargestellten Wohnbauflächen wird im Plangebiet ein notwendiges Regenrückhaltebecken südlich der Straße Schwarzer Kamp neu dargestellt.

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

#### **5.1 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.

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

Die Änderung umfasst im Kern die Darstellung einer Wohnbaufläche anstelle bisheriger Gewerbe- bzw. Grünflächen (Sportplatz). Damit werden die Voraussetzungen zur Entwicklung eines ca. 8,5 ha großen, zusammenhängenden Wohngebietes geschaffen. Ergänzende Darstellungen umfassen einen Kindergartenstandort, einen Spielplatz sowie ein Regenrückhaltebecken. Die bislang gewerblich genutzten Flächen werden als Altlasten-/Verdachtsflächen dargestellt.

#### **5.3 Fachgesetzliche Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes**

Der Änderungsbereich ist im fortgeschriebenen Regionalplan Münsterland vollständig als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Maßgebliche fachgesetzliche Anforderungen ergeben sich insbesondere aus dem Baugesetzbuch in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz im Hinblick auf Eingriffe in Natur und Landschaft.

#### **5.4 Umweltbeschreibung /Umweltbewertung und Wirkungsprognose**

Die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen sind im Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Sofern die Umweltprüfung im Hinblick auf die zu betrachtenden Schutzgüter keine oder nur eine geringe Erheblichkeit der Planung ergeben hat, wird auf eine vertiefte Beschreibung bzw. Wirkungsprognose verzichtet (vgl. Tabelle 1). Belange mit erheblicher Bedeutung werden im Folgenden detaillierter erläutert.

Umweltbelang	Beschreibung der heutigen Umweltsituation	Prognose der Umweltauswirkungen	Bewertung *
Mensch / menschliche Gesundheit	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gewerbliche Nutzung (aktuell Rückbau)</li> <li>- Kleinflächige Wohnbaunutzung innerhalb des Plangebietes</li> <li>- Einfamilienhausbebauung in den nördlich und östlich angrenzenden Wohngebieten</li> <li>- Sportflächen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhöhung der Quell- und Zielverkehre</li> <li>- Verkehrslärmimmissionen von der Weseler Straße</li> <li>- Minderung gewerblicher Immissionen</li> </ul>	●/●●
Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zum Teil Brachflächen mit ruderalem Gehölzaufwuchs</li> <li>- Grünfläche entlang der Weseler Straße ist ein schutzwürdiges Biotop gemäß Stadtbiotopkartierung</li> <li>- kein Hinweis auf Vorkommen verfahrenskritischer Tier- und Pflanzenarten</li> <li>-</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verlust der Biotopfunktion (Brachen)</li> <li>- Vertiefte Artenschutzprüfung erfolgt im weiteren Verfahren</li> <li>- Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder europäische Vogelschutzgebiete werden nicht berührt</li> </ul>	●/●●
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine schutzwürdigen oder besonders empfindliche Böden</li> <li>- Altlasten-/ Verdachtsflächen im Bereich der gewerblichen Vornutzung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Neuversiegelung von Teilflächen steht die geringere Dichte der Wohnbauflächen im Vergleich zu Gewerbeflächen (Entsiegelung) gegenüber</li> <li>- Freiraumschonung durch Maßnahme der Innenentwicklung</li> <li>- Für die Altlasten-/ Verdachtsflächen erfolgt im weiteren Verfahren eine Gefährdungsabschätzung und ggf. Sanierung</li> </ul>	●
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine besonders schutzwürdigen Gewässer-/ Grundwasservorkommen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Niederschläge werden durch geplantes Regenrückhaltebecken zurückgehalten</li> </ul>	–
Klima / Luft	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Klima der locker bebauten Bereiche</li> <li>- geringe Luftbelastung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine nennenswerten Änderungen / Auswirkungen</li> </ul>	–
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Innerörtliche Lage mit Brachflächen, Wohn- und Gewerbenutzung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kein relevanter Eingriff in das Landschaftsbild durch Vornutzung</li> </ul>	–
Sach- und Kulturgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine bekannten Denkmale im Plangebiet;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nicht erkennbar</li> </ul>	–
Wechselwirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine maßgeblichen Wechselwirkungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nicht erkennbar</li> </ul>	–

**Tabelle 1: Zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen gemäß Umweltprüfung**

### Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit

Das geplante Wohngebiet ist Lärmimmissionen durch die Weseler Straße ausgesetzt. Erhebliche Beeinträchtigungen sind durch den geplanten Abstand der Wohnbebauung (vorgelagerte Grünfläche mit Waldbestand) und die Verminderung der Höchstgeschwindigkeit auf 50 km/h

nicht zu erwarten. Die konkreten Anforderungen an den Lärmschutz werden im Zuge eines Schalltechnischen Gutachtens zum Bebauungsplan ermittelt.

### **Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Biologische Vielfalt**

Mit der Planung sind ggf. geringe Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden (§ 18 BNatSchG). Die konkrete Bilanzierung der Eingriffe mit Blick auf mögliche Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Dabei wird die Umnutzung des bestehenden Gewerbegebietes zur Wohnbaufläche (einschließlich großzügigem Spielplatz) und die Überplanung bisher unversiegelter Grün-/Sportflächen gegenübergestellt.

### **Artenschutz**

Hinsichtlich der erforderlichen Prüfung des Artenschutzes liegen keine Erkenntnisse über das Vorkommen von Arten vor, die der Änderung des Flächennutzungsplans grundsätzlich entgegenstehen könnten. Im weiteren Planverfahren erfolgt eine vertiefte Artenschutzprüfung, durch die ggf. erforderliche Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen für planungsrelevante Arten identifiziert werden können.

### **5.5 Nichtdurchführung der Planung (Prognose-Null-Variante)**

Die gegenwärtige Darstellung im Flächennutzungsplan entspricht insbesondere nach Freizug der bislang vorhandenen Gewerbeflächen sowie der Aufgabe der Sportflächennutzung nicht mehr der städtebaulichen Zielsetzung für diesen Teil Mecklenbecks. Insbesondere die gewünschte Wohnbauentwicklung wäre nicht realisierbar.

### **5.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Anderweitige Planungsmöglichkeiten, die im Rahmen dieser Umweltprüfung in Betracht gezogen werden müssten, drängen sich nicht auf.

### **5.7 Überwachung (Monitoring)**

Auf der Ebene des Flächennutzungsplans sind keine speziellen Monitoring-Maßnahmen vorgesehen bzw. erforderlich. Im Rahmen ihrer Mitwirkungspflicht unterrichten die zuständigen Behörden die Stadt Münster, sofern sie im Zusammenhang mit der Durchführung des Bauleitplans Erkenntnisse über erheblich nachteilige Umweltauswirkungen erlangt haben (§ 4 Abs. 3 BauGB).

### **5.8 Zusammenfassung**

Durch die 22. Änderung des fortgeschriebenen Flächennutzungsplans im Stadtteil Mecklenbeck werden die planerischen Voraussetzungen zur Realisierung eines ca. 8,5 ha großen Wohngebietes geschaffen. Die geplanten Wohnbauflächen treten an die Stelle bisheriger Gewerbe- und Grünflächen (Sportplatz).

Zu berücksichtigende Umweltfolgen ergeben sich im Hinblick auf mögliche Eingriffe in Natur und Landschaft. Belange des Artenschutzes stehen der Änderung nicht entgegen. Zudem sind potenzielle Auswirkungen durch Lärmimmissionen und die vorhandene Altlasten-/Verdachtsfläche in den Blick zu nehmen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) werden durch entsprechende Gutachten die Rahmenbedingungen ermittelt, um erheblich nachteilige Umweltauswirkungen zu vermeiden oder auszugleichen.

## 6. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Vermerke

### 6.1 Altlastflächen / Altlastverdachtsflächen

Im Hinblick auf Altlasten besitzt der FNP mit der Kennzeichnung von schadstoffbelasteten bzw. mit hoher Wahrscheinlichkeit belasteten Flächen eine Hinweis- und Warnfunktion. 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 Änderungsbereichs bestehen für das ehemalige Firmengelände der Fa. Beresa entsprechende Erkenntnisse. Deshalb wird das ehemalige Firmengelände entsprechend gekennzeichnet.

Diese Begründung dient gemäß § 5 (5) Baugesetzbuch als Anlage zu der durch den Rat der Stadt Münster am 14.12.2016 abschließend beschlossenen 22. Änderung des fortgeschriebenen Flächennutzungsplans

Münster, den 15.12.2016

**Markus Lewe (L.S.)**  
Oberbürgermeister