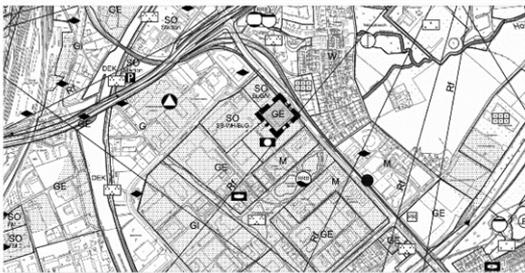


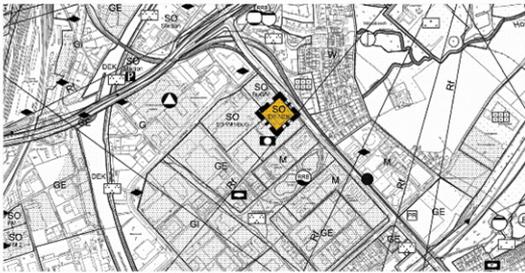
# Zusammenfassende Erklärung

## zur 43. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Münster im Stadtteil Gremmendorf im Bereich Loddenheide / Albersloher Weg 198

**Bisherige Darstellung**



**Neue Darstellung**





Stadtplanungsamt

**Plan zur 43. Änderung des Flächennutzungsplans**

Der Rat der Stadt Münster hat am 26.08.2020 gemäß §§ 2 (1) und 1 (8) Baugesetzbuch (BauGB) den Beschluss zur Aufstellung dieser Änderung gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. 25 vom 04.09.2020 bekannt gemacht.

Münster, 26.08.2020  
Der Oberbürgermeister i.A. Brinkheeter (L.S.)

Diese Änderung nebst zugehöriger Begründung hat vom 03.07.2023 bis 03.08.2023 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Münster, 14.08.2023  
Der Oberbürgermeister i.A. Brinkheeter (L.S.)

Dieser Änderungsplan ist durch den Rat der Stadt Münster am 21.02.2024 abschließend beschlossen worden (§ 2 BauGB).

Münster, 26.02.2024  
Markus Lewe (L.S.) Kupferschmidt  
Oberbürgermeister Schriftführer

Dieser Änderungsplan ist mit Verfügung vom 13.03.2024 genehmigt worden (§ 6 in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BauGB).

Münster, 13.03.2024  
(L.S.) Bezirksregierung Münster i.A. W. Rieger

Dieser Änderungsplan ist mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. \_\_\_ vom \_\_\_\_\_ wirksam geworden (§ 6 Abs. 5 BauGB).

Münster, \_\_\_\_\_  
Der Oberbürgermeister i.A.

**Rechtsgrundlagen:**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

**Legende:**

- Änderungsbereich
- GE Gewerbegebiet
- SO Sondergebiet "Einzelhandel - nicht zentrenrelevante Kernsortimente"
- Kennzeichnung, nachrichtliche Übernahmen u. Vermerke
- Rf Richtfunk
- Altlast- / Verdachtsfläche > 1 ha

M. 1:15.000

### 1 Verfahrensverlauf

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB)	26.09.-31.10.2019
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Aushang im Kundenzentrum)	30.09.-18.10.2019
Beschluss des Rates zur Änderung des Flächennutzungsplans	26.08.2020
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt	04.09.2020
Kenntnisnahme des Planentwurfs durch den Ausschuss für Stadtplanung und Stadtentwicklung (ASS)	31.05..2023
Bekanntmachung der Offenlegung im Amtsblatt der Stadt Münster	23.06.2023
Offenlegung des Planentwurfs	03.07.-03.08.2023
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	03.07.-03.08.2023
Abschließender Beschluss durch den Rat der Stadt Münster	26.02.2024
Wirksamkeit durch Bekanntmachung des Abschließenden Beschlusses im Amtsblatt der Stadt Münster	05.04.2024

## **2 Planungsziele**

Durch die 43. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) soll der bisher als Gewerbegebiet (GE) dargestellte Bereich zu einem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten“ (SO EH-NZK) umgewidmet werden.

Anlass der FNP-Änderung ist die Schaffung geeigneten Planungsrechts zur Umsetzung der einzelhandelsstrukturellen Entwicklungsziele für den Planbereich gemäß dem vom Rat am 14.03.2018 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept Münster. Für den ehemaligen Praktiker-Baumarkt bestehen seit Jahren Ansiedlungsanfragen und -bestrebungen des großflächigen Einzelhandels. In den jeweils vom Rat der Stadt Münster beschlossenen Fassungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts aus den Jahren 2004 und 2009 (1. Fortschreibung) sowie auch gemäß der 2. Fortschreibung 2018 ist der Änderungsbereich Bestandteil des ausgewiesenen Sonderstandorts für großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten. Dieser Sonderstandort, mit identischen Zielaussagen, umfasst zudem auch die unmittelbar nördlich anschließenden Flächen (Selbstbedienungswarenhäuser Marktkauf, Baumarkt Hellweg) bis zur Egbert-Snoek-Straße.

## **3. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Nach § 2 Absatz 4 und § 2a BauGB ist im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen. Zweck des Umweltberichts ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes und der erheblichen planbedingten Umweltauswirkungen. Die Bewertung im Rahmen des Umweltberichts erfolgt dabei schutzgutbezogen anhand üblicher naturwissenschaftlicher Bewertungsmaßstäbe im Sinne der Umweltvorsorge.

Der Umweltbericht stellt einen gesonderten, unselbstständigen Teil der Begründung dar. In den Umweltbericht werden sowohl nachteilige als auch positive planbedingte Auswirkungen auf die Umwelt aufgenommen. Untersuchungsumfang und -tiefe sind auf erhebliche, abwägungsrelevante Umweltauswirkungen begrenzt.

Im Bereich der 43. Änderung des FNP wird im Parallelverfahren der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 604 aufgestellt. Da es sich um einen vorhabenbezogenen B-Plan handelt, der eine große Untersuchungstiefe aufweist, wird eine Abschichtung „von unten nach oben“ vorgenommen und im FNP-Änderungsverfahren ggf. auf die detaillierten Ausführungen im Bebauungsplanverfahren verwiesen.

Die wesentlichen Ergebnisse der schutzgutbezogenen Ermittlung der planbedingten Umweltauswirkungen des Vorhabens werden hier kurz zusammengefasst.

Der FNP-Änderungsbereich zählt zur bebauten Umwelt und wird derzeit gewerblich genutzt. Die ermittelten planbedingten Auswirkungen erreichen zusammenfassend eine nur geringe Wirkin-tensität. Unabhängig von den ermittelten Raumempfindlichkeiten wird deshalb das Maß der Erheblichkeit nicht überschritten. Eine Verträglichkeit des Vorhabens mit den Belangen des Schutz-gutes „Mensch, Gesundheit, Bevölkerung insgesamt“ ist gegeben. Ein Risiko für die menschliche Gesundheit durch Unfälle oder Katastrophenfälle geht vom FNP-Änderungsbereich aufgrund der geplanten Nutzung ebenfalls nicht aus. Gefahrenstoffe werden im FNP-Änderungsbereich nicht gelagert und genutzt.

Auch stehen artenschutzrechtliche Belange der geplanten FNP-Änderung nicht entgegen.

Ein Verlust von Freifläche ist mit der Planung nicht verbunden. Natürlich entstandene Böden kommen im Plangebiet nicht vor. Es existieren auch keine Oberflächengewässer. Oberflächennahes Grundwasser steht zwar an, es sind aber keine planbedingten Auswirkungen zu erwarten. Die Planung ist diesbezüglich schutzgutverträglich einzustufen. Eine Verschärfung der Hochwassersituation ist ebenfalls nicht zu erwarten.

Die FNP-Änderung erlaubt darüber hinaus die Umsetzung einer Vermeidungs- und Minimierungsstrategie im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens (z.B. Stellplatz- oder Dachbegrünung). Auswirkungen auf das Globalklima sind unter der Berücksichtigung, dass ausschließlich bereits versiegelte Standorte innerhalb des Gewerbegebietes betroffen sind, auszuschließen.

Durch die überplanung bereits ausschließlich überbauter Flächen innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes gehen von der geplanten FNP-Änderung keine erheblichen planbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft (Ortsbild) aus. Auch sind keine Kulturgüter (Bau- und Bodendenkmäler) und sonstige Sachgüter (z. B. Bodenschätze) nach derzeitigem Kenntnisstand im Änderungsbereich vorhanden.

Die ökosystemaren Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern wurden im Rahmen der schutzgutbezogenen Erfassungen und Bewertungen umfassend berücksichtigt. Über die bei den Schutzgütern behandelten Wirkungen hinausgehende Auswirkungen ergeben sich diesbezüglich nicht.

#### **4. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) fand in Form eines Aushangs im Kundenzentrum des Stadthauses 3 im Zeitraum vom 30.09.2019 – 18.10.2019 statt. Gleichzeitig waren die Planungsunterlagen im Internet auf den Seiten des Stadtplanungsamtes unter [www.stadt-muenster.de/stadtplanung](http://www.stadt-muenster.de/stadtplanung) einsehbar.

Das Plangebiet der FNP-Änderung war zum damaligen Zeitpunkt größer gefasst und beinhaltete noch die südwestlich angrenzende Fläche bis zum Bertha-von-Suttner-Weg. Zwischenzeitlich wurden für die direkt angrenzende Fläche die Bauleitpläne zur 109. Änderung des Flächennutzungsplans sowie zum Bebauungsplan Nr. 611, zwecks Ansiedlung des neuen Polizeipräsidiums, durchgeführt und abgeschlossen.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden zur Änderung des Flächennutzungsplans keine Stellungnahmen vorgetragen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 1 (BauGB) gab es von der Gemeinde Senden zunächst Kritik an der geplanten Ansiedlung des Möbelmarktes verbunden mit der Forderung weiterer Abstimmungsgespräche und Prüfungen. Diese konnten aber zwischenzeitlich bilateral ausgeräumt werden, so dass es im weiteren Verfahren, u.a. im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu keinen weiteren Anmerkungen kam.

Die Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen hatte inhaltlich keine Anmerkungen, wies aber darauf hin, dass durch die Umwandlung von Gewerbe- (GE) in Sondergebietsflächen (SO) entsprechende GE-Flächen verloren gingen. Sie forderte daher ein dynamisches Flächenmanagement um GE-Flächen an anderer Stelle zu ersetzen. Hierzu besteht bereits ein in 2016 vom Rat der Stadt Münster beschlossenes Gewerbeflächenentwicklungskonzept. Dieses stellt

als fachliche Handlungsgrundlage für die Verwaltung sicher, dass bedarfs- und nachfragegerechte Gewerbe- und Industrieflächen für die Wirtschaft zur Verfügung stehen.

In den weiteren Beteiligungsprozessen der Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der TöB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden keine weiteren abwägungsrelevanten Stellungnahmen vorgetragen.

Nach den Beratungen in der Bezirksvertretung Münster Südost, dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Stadtplanung sowie dem Hauptausschuss wurde die 43. Änderung des Flächennutzungsplans durch den Rat der Stadt Münster am 21.02.2024 abschließend beschlossen. Anschließend erfolgte die Beantragung der Genehmigung der FNP-Änderung bei der Bezirksregierung Münster. Diese wurde am 13.03.2024 erteilt und mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Münster am 05.04.2024 wurde diese wirksam.

## **5. Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Aufgrund der bereits bestehenden Nutzung (Baukörper, Stellplätze) und der verkehrlichen Anbindung des Grundstücks an den Albersloher Weg stellt sich der Standort für eine Nach- und Umnutzung als Möbelmarkt aus umweltfachlicher Sicht günstig dar. Standortalternativen sind vor diesem Hintergrund nicht erkennbar. Auch grundsätzliche Planungsalternativen am Standort zu der vorgesehenen Nachnutzung der bereits bestehenden baulichen Strukturen ergeben sich nicht.

Bei Nichtdurchführung der Planungen wird sich an der derzeitigen Bestandssituation nichts ändern. Es ist davon auszugehen, dass das Plangebiet langfristig weiter der derzeitigen Nutzung unterliegen wird.