

# Zusammenfassende Erklärung

## zur 109. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Münster im Stadtbezirk Münster-Südost im Stadtteil Gremmendorf-West im Bereich Bertha-von-Suttner-Weg / Willy-Brandt-Weg / Albersloher Weg

**Bisherige Darstellung**

**Neue Darstellung**

**Legende:**

- Änderungsbereich
- GE Gewerbegebiet
- SO Sondergebiet "Einzelhandel - nicht zeitensrelevante Kernsortimente"
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Verwaltung
- Kennzeichnung, nachrichtliche Übernahmen u. Vermerke
- Richtung
- Alltlast- / Verdachtsfläche > 1 ha

M. 1:15.000

Stadtplanungsamt

### Plan zur 109. Änderung des Flächennutzungsplans

Der Rat der Stadt Münster hat am 10.02.2021 gemäß §§ 2 (1) u. 1 (8) Baugesetzbuch (BauGB) den Beschluss zur Aufstellung dieser Änderung gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. 4 vom 26.02.2021 bekannt gemacht.

Münster, 13.04.2021

Der Oberbürgermeister

**A) Hauptausschuss**  
**B) gemäß § 60 (2) BauGB (epidemiischer Lage)**

Diese Änderungsplan nebst zugehöriger Begründung hat vom 08.03.2021 bis 08.04.2021 öffentlich ausliegen (§ 3 (2) BauGB).

Münster, 13.04.2021

Der Oberbürgermeister

Dieser Änderungsplan ist durch den Rat der Stadt Münster am 23.06.2021 abschließend beschlossen worden (§ 2 BauGB).

Münster, 28.06.2021

**M.S.A.**  
Oberbürgermeister

Dieser Änderungsplan ist mit Verfügung vom 03.09.2021 genehmigt worden (§ 6 in Verbindung mit § 2 (4) BauGB).

Münster, 03.09.2021

Bezirksregierung Münster

Dieser Änderungsplan ist mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. 52 vom 08.10.2021 wirksam geworden (§ 6 (5) BauGB).

Münster, 11.10.2021

Der Oberbürgermeister

**Rechtsgrundlagen:**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.11.2017 (BGBl. I S. 3054)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

### 1 Verfahrensverlauf

Beschluss des Hauptausschusses der Stadt Münster zur 109. Änderung des Flächennutzungsplans	10.02.2021
Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses im Amtsblatt	26.02.2021
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB)	04.12.2020 bis 11.01.2021
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	23.11. bis 18.12.2020
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im Amtsblatt	26.02.2021
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs	08.03 bis 08.04.2021
Beteiligung der TÖB	08.03 bis 08.04.2021
Beschluss über die Stellungnahmen und Abschließender Beschluss des Rates der Stadt Münster	23.06.2021
Teilgenehmigung der Bezirksregierung Münster	03.09.2021
Bekanntmachung der Teilgenehmigung und Wirksamkeit der 109. Änderung des Flächennutzungsplans	08.10.2021

## **2 Planungsziele**

Durch die 109. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Münster sowie dem Bebauungsplan Nr. 611 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines neuen Polizeipräsidiums auf einer überwiegend brachliegenden Fläche in der Loddenheide geschaffen werden. Aktuell befindet sich das Polizeipräsidium Münster am Standort Friesenring 43. Dieser Standort bietet zum einen keine Entwicklungsmöglichkeiten, zudem anderen sollen am neuen Standort verschiedene Einrichtungen der Polizei gebündelt werden.

Für den geplanten neuen Standort stellt die bisherige Darstellung des FNP eine Fläche als Gewerbegebiet dar. Zukünftig soll die benötigte Fläche für das Polizeipräsidium als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Verwaltung, analog der Darstellung für den bisherigen Standort, dargestellt werden.

Westlich der geplanten Fläche für das Polizeipräsidium befindet sich seit 2001 ein großflächiger Gartenfachmarkt mit rund 7.430 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. In Anpassung des Planungsrechts an den genehmigten Bestand und unter Berücksichtigung der einzelhandelsstrukturellen Entwicklungsziele für den Planbereich gemäß dem vom Rat am 14.03.2018 beschlossenen „Einzelhandels- und Zentrenkonzept Münster“ sollte diese Teilfläche in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel – nicht zentrenrelevante Kernsortimente (SO EH-NZK) umgewidmet werden.

## **3. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Der Untersuchungsraum zur Erstellung des Umweltberichts wurde jeweils so weit gefasst, wie Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter zu erwarten sind, d.h. diese reichen auch über den eigentlichen Änderungsbereich hinaus.

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Plangebietes des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 404 „Gewerbe- und Industriegebiet Loddenheide“ und umfasst rund 4,77 ha. Im Regionalplan Münsterland ist das Plangebiet als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Die Fläche ist zusätzlich als Altlast-Verdachtsfläche > 1 ha gekennzeichnet. Diese Kennzeichnung bleibt bestehen.

Aufgrund des bestehenden Planungsrechts ist im Änderungsbereich bereits eine Versiegelung und Bebauung entsprechend der Festsetzung als Gewerbegebiet möglich. Im östlichen Teilbereich, der zukünftig als Polizeipräsidium genutzt werden soll, ist noch keine großflächige Nutzung umgesetzt worden. Es finden sich lediglich der Dag-Hammarskjöld-Weg und das Gebäude eines ehemaligen Bettenfachgeschäftes als größere Versiegelungen in diesem Bereich. Der westliche Teilbereich wird demgegenüber bereits als großflächiger Gartenfachmarkt genutzt.

Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) ist zu berücksichtigen, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sind. Für das neue Polizeipräsidium werden bereits überplante Flächen in Anspruch genommen, so dass die Planung diesem Grundsatz nicht entgegensteht. Allerdings wird voraussichtlich für die entfallenden Gewerbeflächen aufgrund der hohen Nachfragesituation an anderer Stelle in Münster Ersatz geschaffen werden müssen, was zusätzlichen Flächenverbrauch nach sich zieht.

Natura 2000-Gebiete (FFH- bzw. Vogelschutzgebiete) oder sonstige Schutzgebiete sind nicht von der 109. Änderung des FNP betroffen. Das Gebiet liegt nicht innerhalb eines Landschaftsplans. Im Änderungsbereich finden sich keine schutzwürdigen Biotop der Stadtbiotopkartierung Münster. Das nächstgelegene schutzwürdige Biotop ist entlang der Bahngleise der WLE parallel zum Albersloher Weg verzeichnet. Dieser Abschnitt ist auch Teil des Biotopverbundsystems des LANUV, betrifft aber nicht den Bereich der 109. Änderung des FNP.

Aufgrund möglicher nachteilige Umweltauswirkungen aus Lärmimmissionen sowie aus der Betroffenheit des Artenschutzes (Kiebitz-Brutpaar, ggf. weitere planungsrelevante Vogel- sowie Fledermausarten) wurden auf der Ebene des Bebauungsplans Nr. 611 geeignete Festsetzungen und Regelungen zum Schutz vor Lärmimmissionen sowie zum Artenschutz einschließlich einer vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme für den Kiebitz getroffen. Letztendlich sind durch die vorhandenen Bestandssituation und der geplanten Maßnahme sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

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

Der Beschluss zur Änderung des FNP wurde vom Hauptausschuss der Stadt Münster in Vertretung des Rates gemäß § 60 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (epidemische Lage) am 10.02.2021 gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand bereits zuvor durch einen Aushang der vorhandenen Planunterlagen im Kundenzentrum des Stadthauses 3 vom 23.11. bis einschließlich 18.12.2020 statt. Zeitgleich konnten die Entwürfe auch über die Internetseiten des Stadtplanungsamtes eingesehen werden. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TöB) wurde vom 04.12.2020 bis zum 11.01.2021 durchgeführt.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen eingereicht.

Von der IHK Nord Westfalen wurde einerseits angeregt, dass die wegfallenden Gewerbeflächen an anderer Stelle innerhalb des Stadtgebietes kompensiert werden müsse. Ferner sei die Änderung des Flächennutzungsplans zur Darstellung eines „Sondergebiets für den Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten“ für den Standortbereich des Gartencenters für die IHK nachvollziehbar und wird ausdrücklich begrüßt. Allerdings setzt der für diesen Bereich gültige Bebauungsplan Nr. 404 ein Gewerbegebiet fest, in dem u.a. der Handel mit Gartenbedarf zulässig sei. Da Gartencenter üblicherweise auch zentrenrelevante Neben- und Randsortimenteanbieter, regt die IHK nachgelagert zur FNP-Änderung an, den Bebauungsplan an die künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans anzupassen und Aussagen zu den maximal zulässigen Kern- und Randsortimenten festzusetzen.

Zur Entwicklung weiterer Gewerbeflächen wurde aufgrund des 2016 vom Rat beschlossenen „Gewerbeflächenentwicklungskonzept Münster“ u.a. das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 464 „Gremmendorf – Heumannsweg/ Albersloher Weg/ Umgehungsbahn“ zur Festsetzung eines Gewerbegebiets sowie ergänzend, vor dem Hintergrund einer im Regionalplan Münsterland als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dargestellten Flächenreserve die Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr.610 „Gelmer-Südliche Erweiterung des Industriegebiets Hessenweg“ und parallel zur gleichnamigen 101. FNP Änderung, eingeleitet. Eine direkte Neuausweisung für die nun für das Polizeipräsidium vorgesehene Fläche sei daher

nicht erforderlich. Diese Anregung zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 404 wurde im Rahmen der 109. Änderung des FNP von der Stadt Münster nicht aufgegriffen.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Beteiligung der TöBs gemäß § 4 Absatz 2 BauGB erfolgte parallel vom 08.03. bis 08.04.2021.

Auch zu dieser Beteiligung wurden von der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen eingereicht.

Die IHK Nord Westfalen hat im Rahmen der öffentlichen Auslegung die oben genannten Stellungnahmen wiederholt.

Der NABU Münster kritisierte die Ausgleichsverpflichtungen für die Kiebitze im Gewerbegebiet Loddenheide durch die Maßnahmen in der Nähe der Rieselfelder. So sei die Ausgleichsfläche suboptimal, wurde bisher noch von keinem Kiebitzpaar als Brutfläche genutzt und sei u.a. auch zu weit vom Eingriffsort entfernt. Auch sei ein Verweis auf das "Handlungskonzept Kiebitzschutz Münster" nicht ausreichend. Diesen Anmerkungen wurde zum abschließenden Beschluss nicht gefolgt.

Die Auflagen zum Fledermausschutz wurden ebenfalls als unzureichend angesehen. Diese Frage wurde im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 611 bewertet.

Ebenfalls kritisiert wurde das Punktesystem der Eingriffsbilanzierung. So erhielten die Versiegelungen durch Dach-, Verkehrsflächen und Trafostationen als "bewertungsrelevante Biotop-/Nutzungstypen" durch die Bewertung einen ökologischen Wert, den sie nach Meinung des NABU nicht besitzen und werden somit Freiflächen und Verkehrsgrün fast gleichgesetzt. Auch dieser Stellungnahme wurde nicht gefolgt. Das städtische Bewertungsverfahren wurde auf der Basis der vom MURL entwickelten „Bewertungsgrundlagen für Kompensationsmaßnahmen bei Eingriffen in die Landschaft“ (1986) für das Stadtgebiet von Münster erarbeitet und sei mit dem vom NABU erwähnten LANUV-Verfahren nicht 1:1 vergleichen. Im Übrigen gibt es in NRW keine Verbindlichkeit, ein bestimmtes Bewertungsverfahren zu benutzen. Das LANUV-Verfahren hat lediglich Richtungscharakter. Im Rahmen mehrerer Normenkontrollverfahren zu diversen Bebauungsplänen ist die Abwicklung der Eingriffsregelung unter Anwendung des Münsteraner Verfahrens nicht beanstandet worden.

Der abschließende Beschluss zur 109. Änderung des Flächennutzungsplans wurde vom Rat der Stadt Münster am 23.06.2021 getroffen. Anschließend wurde der Antrag zur Genehmigung der FNP-Änderung an die Bezirksregierung Münster gestellt.

Mit Datum 03.09.2021 wurde die Teilfläche für das geplante Polizeipräsidium (Flächen für den Gemeinbedarf) der 109. Änderung genehmigt. Die Teilfläche für den bestehenden Gartenfachmarkt (Sondergebiet „Einzelhandel – nicht zentrenrelevante Kernsortimente“) wurde von der Genehmigung ausgenommen, da für diesen Bereich ein Abwägungsmangel vorlag.

So liegt der bestehende Gartenfachmarkt, für den der zu ändernde FNP zukünftig ein SO-Gebiet festlegen sollte, innerhalb eines 500 m Radius zu zwei bestehenden Störfallbetrieben. Dieses ist in der Begründung zur 109. Änderung des FNP vermerkt.

Bei dem im Plangebiet liegenden Gartenfachmarkt am Willy-Brandt-Weg handelt es sich um eine öffentliche Nutzung im Sinne der Störfallverordnung. Diese liegt innerhalb des mit 500 m Radius bemessenen Achtungsabstands um die beiden Störfallbetriebe. Diese Konfliktsituation war der Stadt Münster laut Begründung zur 109. Änderung bekannt, wurde aber bei der Entscheidung

des Rates mit dem Feststellungsbeschluss vom 23.06.2021 in seiner objektiven Gewichtung nicht hinreichend gewürdigt:

Die Stadt Münster ginge davon aus, dass der Sicherheitsabstand im Hinblick auf die Änderung des FNP kein Problem darstellt, da der Gartenfachmarkt in seiner heutigen Nutzung und Ausdehnung bereits zum Zeitpunkt der Genehmigung der beiden Störfallbetriebe durch die Bezirksregierung Münster existierte. Die FNP-Änderung würde hier insofern nicht eine neue bauliche Entwicklung vorbereiten, sondern den vorhandenen schutzwürdigen Bestand planerisch nachvollziehen.

Die Stadt löst die nicht weiter erfasste Konfliktsituation in Hinblick auf die auf den Sicherheitsabstand zu den vorhandenen Nutzungen zwischen Störfallbetrieben und vorhandener Fachmarktnutzung nicht, sondern verkürzt die Belange in nicht sachgerechter Weise, wenn sie dem Konflikt in der Hauptsache mit dem Argument begegnet, dass dieser insgesamt im Rahmen nachfolgender Untersuchungen ggf. gutachterlich zu erheben sei. Da Seitens der Stadt Münster kein Bebauungsplanverfahren für den Bereich des Gartenmarktes geplant ist, stellt sich auch die Frage auf welcher Ebene dies konkretisierend geschehen sollte.

Die im Verfahren von der Industrie- und Handelskammer eingebrachte Stellungnahme, den Bebauungsplan Nr. 404 an die künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans anzupassen und Aussagen zu den maximal zulässigen Kern- und Randsortimenten festzusetzen, wird auch von der Bezirksregierung Münster, auch in Hinblick auf die oben Aussagen zur Konfliktbewältigung im Zusammenhang mit dem Störfallschutz, geteilt. Von daher ergibt sich für die Stadt Münster an dieser Stelle ein Planungserfordernis im Sinne des § 1 (3) BauGB.

Für die von der Genehmigung ausgenommene Fläche verbleibt planungsrechtlich die bestehende Darstellung des Flächennutzungsplanes erhalten (gewerbliche Baufläche).

Mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Münster am 08.10.2021 wurde die von der Bezirksregierung Münster genehmigte Teilfläche der 109. Änderung des Flächennutzungsplans wirksam.

## **5. Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die Standortfindung für ein neues Polizeipräsidium erfolgte im Rahmen einer stadtweiten Standortsuche. Das Stadtplanungsamt hat 16 Flächen, die den von der Polizei genannten Kriterien für den Neubau des Polizeipräsidiums grundsätzlich genügen, auf eine mögliche Eignung hin untersucht. Dabei haben neben polizeilichen, planungsrechtlichen und städtebaulichen Aspekten vor allem auch Fragen nach einer zügigen Realisierungsmöglichkeit im Fokus dieser Untersuchung gestanden.

Ergebnis der detaillierten Prüfung ist, dass der Änderungsbereich die Anforderungen am besten erfüllt. Gründe für die Standortentscheidung sind die ausreichende Größe des Grundstücks, die zentrumsnahe Lage, die gute Erreichbarkeit und die verkehrliche Anbindung sowie die schnelle Verfügbarkeit und das grundsätzlich bereits vorhandene Planungsrecht.

Im Falle der Nicht-Umsetzung der 109. Änderung des FNP (Nullvariante) verbleibt die Möglichkeit, den Änderungsbereich gemäß dem bestehenden Planungsrecht zu nutzen.