

Begründung

zur 52. Änderung des fortgeschriebenen Flächennutzungsplans der Stadt Münster im Stadtbezirk Südost im Stadtteil Wolbeck für den Bereich Am Steintor/ Petersheide/ Petersdamm

Inhalt	Seite
1. Planungsanlass / Planungsgrundlagen / Planverfahren.....	2
2. Änderungsbereich.....	3
3. Planungsrechtliche Situation	3
3.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	3
3.2 Bestehendes Planungsrecht / Sonstige Satzungen, Verordnungen	3
4. Räumliche und strukturelle Situation	4
5. Ziel und Zweck der Flächennutzungsplanänderung.....	4
6. Inhalte der Flächennutzungsplanänderung	5
6.1 Art der baulichen Nutzung	5
6.2 Grünflächen	5
6.3 Erschließung.....	5
6.4 Ver- und Entsorgung / Technische Infrastruktur.....	5
6.5 Immissionsschutz	5
6.6 Altlasten / Altstandorte.....	5
6.7 Denkmalschutz / Archäologie	5
6.8 Entwässerung.....	6
7. Artenschutz	6
8. Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB	6
8.1 Rahmen der Umweltprüfung.....	6
8.2 Kurzdarstellung der Planung	6
8.3 Fachgesetzliche Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes.....	6
8.4 Umweltbeschreibung / Umweltbewertung und Wirkungsprognose.....	7
8.4.1 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands	7
8.4.2 Menschen.....	8
8.4.3 Pflanzen und Tiere / Biologische Vielfalt.....	8
8.4.4 Boden	10
8.4.5 Wasser	11
8.4.6 Klima / Luft	12
8.4.7 Landschaft.....	13
8.4.8 Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	13
8.4.9 Wechselwirkungen der Schutzgüter.....	13
8.4.10 Zusammenfassung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen	14
8.5 Nichtdurchführung der Planung (Prognose Null-Variante).....	14
8.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	14
8.7 Überwachung (Monitoring)	14
8.8 Zusammenfassung	14

1. Planungsanlass / Planungsgrundlagen / Planverfahren

Im September 2012 hat der neue Eigentümer nach Erwerb der ehemals im Besitz der Firma Lancier befindlichen Flächen einen Antrag auf Einleitung der erforderlichen bauleitplanerischen Verfahren zur Umwidmung der ehemals gewerblich genutzten Flächen zu einem Wohngebiet gestellt. Die angestrebte Nutzungsänderung entspricht den aktuellen stadtentwicklungsplanerischen Zielsetzungen für diesen Bereich. Das der Flächennutzungsplanänderung zugrundeliegende städtebauliche Konzept umfasst die Errichtung von ca. 200-240 Wohneinheiten in Form von Mehrfamilienhäusern sowie Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern.

Der Bereich der 52. Änderung des Flächennutzungsplans befindet sich im Südosten der Ortslage Wolbeck. Er liegt am Rande der bestehenden Wohnbebauung sowie angrenzend an den landwirtschaftlich genutzten Freiraum. Die betroffene Fläche ergänzt die bestehenden Siedlungsflächen in Wolbeck und ist im Regionalplan bereits als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

Da der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) diese Flächen derzeit zum Großteil als „Gewerbegebiet“ darstellt, wird eine Änderung des Flächennutzungsplans entsprechend dem oben formulierten Planungsziel erforderlich.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans wird somit in Übereinstimmung mit den regionalplanerischen Zielsetzungen das Ziel verfolgt, durch eine Arrondierung der Siedlungsflächen einen Beitrag zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu leisten.

Hinweis zu § 1a BauGB (Bodenschutzklausel)

Münster ist eine wachsende Stadt mit aktuell ca. 305.000 Einwohnern. Für das Jahr 2030 prognostizieren sowohl das Land NRW als auch die Stadt Münster selbst ein weiteres Einwohnerwachstum auf mindestens ca. 326.000 Einwohner. Dies führt – zusammen mit den allgemein sinkenden Haushaltsgrößen – zum Bedarf von ca. 2.000 Neubauwohnungen im Jahr bei einem derzeit angespannten Wohnungsmarkt mit steigenden Mieten und Bodenpreisen.

Um die Inanspruchnahme bisher nicht baulich genutzter Freiflächen im Sinne des Bodenschutzgebotes des BauGB zu minimieren, hat der Rat der Stadt bereits festgelegt, dass mindestens die Hälfte der Neubauwohnungen im Innenbereich und damit auf Brachflächen, im Gebäudeleerstand und in Baulücken errichtet werden sollen. Dieser Wert wurde in der Vergangenheit regelmäßig deutlich überschritten, indem konsequent insbesondere gewerbliche Brachflächen, militärische Konversionsflächen aber auch bauliche Nachverdichtungsmöglichkeiten genutzt wurden. Trotz dieser intensiven und erfolgreichen Bemühungen reicht eine reine Innenentwicklung in Münster vor dem Hintergrund der zu berücksichtigenden Flächenbedarfe nicht aus, um den prognostizierten Einwohnern ausreichend Wohnraum zur Verfügung stellen zu können.

Wie oben schon aufgezeigt wurde, eignet sich die Fläche des brachgefallenen Gewerbestandorts der Firma Lancier besonders gut für eine zukünftige Wohnentwicklung. Die vorliegende Planung „52. Änderung des FNP“ entspricht daher den Anforderungen des § 1 a BauGB, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen.¹

Die Planung ist im Baulandprogramm der Stadt Münster enthalten.

¹ vgl. Kompendium zum Handlungskonzept Wohnen, Münster 2014, sowie das Baulandprogramm 2016-2025 (vgl. Vorlage Nr. V/0153/2016)

2. Änderungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 52. Änderung des Flächennutzungsplans liegt am südöstlichen Rand des Stadtteils Wolbeck und umfasst eine Fläche von ca. 11,5 ha. Er wird begrenzt

- im Nordwesten durch Wohnnutzungen,
- im Norden durch einen Einzelhandelsbetrieb, ein Jugendzentrum sowie Wohnnutzungen,
- im Osten durch eine Bahntrasse und die Straße Am Steintor sowie
- im Süden und Südwesten durch landwirtschaftliche Nutzflächen.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Anpassung an die 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. Seit dem 16.2.2016 wird der Regionalplan durch den Sachlichen Teilplan Energie ergänzt. Im fortgeschriebenen Regionalplan Münsterland wird der Änderungsbereich vollständig als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich (ASB) dargestellt.

Auf eine Anfrage bei der Bezirksregierung Münster mit der Bitte um Stellungnahme, ob die beabsichtigten Darstellungen der 52. Änderung des Flächennutzungsplans mit den Zielen der Raumordnung vereinbar sind, hat die Bezirksregierung Münster mit Schreiben vom 07.11.2016 abschließend mitgeteilt, dass „der Entwurf zur 52. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Münster [...] mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar“ ist.

3.2 Bestehendes Planungsrecht / Sonstige Satzungen, Verordnungen

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Münster stellt für den Bereich der 52. Änderung zurzeit überwiegend „Gewerbegebiet“ dar. Im Süden sind zudem „Flächen für die Landwirtschaft“ und „Flächen für Wald“ sowie im Norden „Gemischte Bauflächen“ sowie „Fläche für Bahnanlagen“ dargestellt. Für den Bereich der angestrebten Wohnnutzung widersprechen die Darstellungen des Flächennutzungsplans den künftigen städtebaulichen Zielsetzungen.

Bebauungspläne

Im Änderungsbereich ist seit 1990 der Bebauungsplan Nr. 344 „Wolbeck – Gewerbegebiet Süd (Am Steintor / Petersheide / Petersdamm)“ rechtskräftig. Dieser setzt ein nach Abstandserlass gegliedertes Gewerbegebiet mit einer zweigeschossigen Bauweise, einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschossflächenzahl von 1,6 fest.

NATURA 2000

Gebiete des europäischen Schutzgebietsnetzes NATURA 2000 liegen im Geltungsbereich der 52. FNP-Änderung nicht vor. Östlich des Änderungsbereichs beginnt in einer Entfernung von ca. 150 m das FFH-Gebiet DE-4012-301 „Wolbecker Tiergarten“.

Landschaftsplan

Der südliche Bereich des Bebauungsplans grenzt bis an den Geltungsbereich des Landschaftsplans „Werse“. Eine Überschneidung der Planung mit dem Landschaftsplan besteht jedoch nicht, so dass sich keine Vorgaben für die vorliegende Planung ergeben.

Sonstige landschaftsrechtliche Vorgaben

Weitergehende landschaftsrechtliche Vorgaben, beispielsweise aus dem **LANUV Biotopkataster** liegen für den Änderungsbereich nicht vor. Gemäß **Grünordnungsplan** der Stadt Münster ist der Änderungsbereich als „Siedlungsbereich“ dargestellt.

4. Räumliche und strukturelle Situation

Der Änderungsbereich zeigt sich im Norden und Nordwesten hauptsächlich als ungenutzte Brache mit einem leerstehenden ehemaligen Bürogebäude. Nordöstlich daran angrenzend befinden sich zwei Wohngebäude, ein Gebäude, das durch Wohn- und gewerbliche Nutzung geprägt ist sowie eine Lager- bzw. Montagehalle, die von einem östlich angrenzenden KFZ-Händler genutzt wird. Im Nordosten bestehen ferner zwei Wohnhäuser, die von der Straße Am Steintor erschlossen werden.

Die gewerbliche Nutzung umfasste den nördlichen Teil des Änderungsbereichs. Der südliche Teil war als Erweiterungsfläche des Betriebes gedacht. Hier befinden sich derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen (Grünland, Acker), Grabeland und anderweitige, ungenutzte Biotopstrukturen. Dazu gehören entlang der westlichen und südlichen Grenze des Änderungsbereichs Gehölzbestände unterschiedlicher Größenordnung und Zusammensetzung (Einzelbäume, Baumgruppen, Fichtenwald). Für eine detaillierte Analyse der bestehenden Biotoptypen wird an dieser Stelle auf den Umweltbericht (siehe Punkt 8 der Begründung) verwiesen.

Westlich und nördlich grenzt unmittelbar an den Änderungsbereich ein Wohngebiet an, das insbesondere durch Ein- und Zweifamilienhäuser in ein- bis zweigeschossiger Bauweise geprägt ist. Im Osten verläuft parallel zur Straße „Am Steintor“ eine Bahntrasse, die derzeit nur von Güterverkehr befahren wird. Daran schließt sich landwirtschaftliche Nutzfläche sowie weiter östlich der Wolbecker Tiergarten (Naturschutz-, FFH-Gebiet) an. Im Süden und Südwesten umgeben landwirtschaftliche Nutzflächen den Änderungsbereich.

Versorgungseinrichtungen und Einzelhandelsnutzungen sind im näheren Umfeld an der Hiltruper Straße vorhanden. Über den Petersdamm ist der Bereich der 52. Änderung des Flächennutzungsplans gut an das übergeordnete Straßen- und Busliniennetz angeschlossen.

5. Ziel und Zweck der Flächennutzungsplanänderung

Mit der 52. Änderung des Flächennutzungsplans sollen eine Gewerbebrache (Norden) sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen (Süden) am Rande des Ortsteils Wolbeck planungsrechtlich für eine künftige Wohnnutzung vorbereitet werden. Städtebaulich wird dadurch eine Abrundung des im Norden, Osten und Nordwesten angrenzenden Siedlungsbereichs ermöglicht.

Entsprechend den umgebenden Siedlungsstrukturen sowie der bestehenden Nachfragesituation soll hier eine Entwicklung von Bauflächen für Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser erfolgen. Die Umsetzung der städtebaulichen Planung erfolgt durch den Bebauungsplan Nr. 509: Wolbeck – Am Steintor / Petersheide / Petersdamm.

Mit der Entwicklung von Bauflächen trägt die Stadt Münster dem dringenden Bedarf der Bevölkerung nach Wohnraum Rechnung.

6. Inhalte der Flächennutzungsplanänderung

6.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem oben formulierten Planungsziel erfolgt für den Änderungsbereich im Flächennutzungsplan die Darstellung als „Wohnbaufläche“ (W) sowie als „Gemischte Baufläche“ (M). Zudem wird der geplante Kindergarten im Änderungsbereich dargestellt.

Damit wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen.

6.2 Grünflächen

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Münster stellt im südlichen Bereich Flächen für die Landwirtschaft / Flächen für Wald dar. Durch die vorliegende Änderung werden in diesem Bereich zukünftig Wohnbauflächen dargestellt.

6.3 Erschließung

Der Änderungsbereich ist über die Straße Petersheide und daran anschließend die Hiltruper Straße an das übergeordnete Straßennetz (L 585) angebunden.

Der Änderungsbereich ist an den Stadtbusverkehr angebunden. Der Haltepunkt „Von-Holte-Straße“ der Stadtbuslinie 8 in 250-600 m Entfernung (je nach Lage im Plangebiet) sowie der Haltepunkt „Juffernkamp“ der Regionalbuslinie R 32 (Münster – Sendenhorst) in 80-550 m Entfernung (je nach Lage im Plangebiet) bieten eine gute Anbindung an den Hauptbahnhof Münster.

Die Bahnlinie der Westfälischen-Landes-Eisenbahn GmbH (WLE) Wolbeck – Münster (Hauptbahnhof) tangiert das Plangebiet im Osten. Eine Wiederaufnahme bzw. Weiterführung des Personennahverkehrs in Richtung Sendenhorst ist vorgesehen.

6.4 Ver- und Entsorgung / Technische Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgung der Wohnbauflächen kann durch Erweiterung der bestehenden Netze sichergestellt werden.

6.5 Immissionsschutz

Der Änderungsbereich unterliegt Schallimmissionen durch den östlich angrenzenden Schienenverkehr sowie den Straßenverkehr auf der Straße Am Steintor. Zur Ermittlung der einwirkenden Schallimmissionen wurde daher im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 509: Wolbeck – Am Steintor / Petersheide / Petersdamm) eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Der erforderliche Immissionsschutz wird durch entsprechende Festsetzungen zum aktiven und passiven Schallschutz im Bebauungsplan sichergestellt.

6.6 Altlasten / Altstandorte

Im Norden des Änderungsbereichs liegt auf einer Teilfläche eine Altlastenverdachtsfläche. Sie wird im Sinne einer planerischen Vorsorge im Flächennutzungsplan dargestellt.

Weitere Altlasten- bzw. Altlastverdachtsflächen sind nicht bekannt. Die Flächen des ehemaligen Gewerbetriebs wurden im Rahmen der bereits durchgeführten Abrissarbeiten bereits entsprechend untersucht.

6.7 Denkmalschutz / Archäologie

Im Änderungsbereich befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude.

Innerhalb des Änderungsbereichs befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodendenkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NRW. Bei Bodeneingriffen in einer über Jahrhunderte hinweg besiedelten Kulturlandschaft können jedoch jederzeit archäologische Funde und Befunde auftreten sowie neue Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauern, Einzelfunde aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Den Umgang mit Bodendenkmälern und das Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern regelt das Denkmalschutzgesetz.

6.8. Entwässerung

Zu einer geordneten Regenwasserversorgung sind entsprechende Rückhalteanlagen vorgesehen, die im FNP durch ein entsprechendes Symbol dargestellt sind.

7. Artenschutz

Zur Untersuchung der artenschutzrechtlichen Belange wurde eine auf Flächennutzungsplanebene erforderliche überschlägige Artenschutzprüfung durchgeführt. Diese lässt keine Erfüllung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG erkennen, die auf der nachfolgenden, verbindlichen Planungsebene nicht artenschutzkonform gelöst werden könnten.

8. Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB

8.1 Rahmen der Umweltprüfung

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Planung voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten orientiert sich der Umweltbericht an den Vorgaben der Anlage zu §§ 2 Abs. 4 und 2 a BauGB. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen traten nicht auf. Der Untersuchungsrahmen des Umweltberichts umfasst den Bereich der 52. FNP-Änderung und die angrenzenden Bereiche. Je nach Erfordernis und räumlicher Beanspruchung des zu untersuchenden Schutzgutes erfolgt eine Variierung des Untersuchungsraums.

8.2 Kurzdarstellung der Planung

Mit der 52. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Münster sollen auf einer rund 11,5 ha großen Fläche am südöstlichen Rand des Stadtteils Wolbeck die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohn-/ Mischgebiets geschaffen werden.

8.3 Fachgesetzliche Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes

Mensch

Hier bestehen fachliche Normen, die insbesondere auf den Schutz des Menschen vor Immissionen (z. B. Lärm) und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zielen (z. B. Baugesetzbuch, TA Lärm, DIN 18005 Schallschutz im Städtebau).

Bezüglich der Erholungsmöglichkeit und Freizeitgestaltung sind Vorgaben im Baugesetzbuch (Bildung, Sport, Freizeit und Erholung) und im Bundesnaturschutzgesetz (Erholung in Natur und Landschaft) enthalten.

Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Arten- und Biotopschutz

Die Berücksichtigung dieser Schutzgüter ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landschaftsgesetz NW, dem Bundeswaldgesetz und dem Landesforstgesetz NRW und in den

entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuchs (u. a. zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie Erhalt des Waldes wegen seiner Bedeutung für die Umwelt und seiner ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Funktion) sowie der Bundesartenschutzverordnung vorgegeben. Weitere Auskünfte geben die Fachinformationssysteme des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV).

Boden und Wasser

Hier sind die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes, des Bundes- und Landesbodenschutzgesetzes (u. a. zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, zur nachhaltigen Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen), der Bundesbodenschutzverordnung und bodenschutzbezogene Vorgaben des Baugesetzbuchs (z. B. Bodenschutzklausel) sowie das Wasserhaushaltsgesetz und das Landeswassergesetz (u. a. zur Sicherung der Gewässer zum Wohl der Allgemeinheit und als Lebensraum für Tier und Pflanze) die zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben.

Landschaft

Die Berücksichtigung dieses Schutzguts ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landschaftsgesetz NW (u. a. zur Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts der Landschaft) und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuchs vorgegeben.

Luft und Klimaschutz

Zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität und zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen sowie zur Stärkung der klimagerechten Entwicklung in den Städten und Gemeinden sind die Vorgaben des Baugesetzbuchs (u.a. „Klimaschutzklausel“ gemäß § 1 a Abs. 5 BauGB), des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der TA Luft zu beachten.

Kultur- und Sachgüter

Bau- oder Bodendenkmale sind durch das Denkmalschutzgesetz unter Schutz gestellt. Der Schutz eines bedeutenden, historischen Orts- und Landschaftsbilds ist in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuchs bzw. des Bundesnaturschutzgesetzes vorgegeben.

8.4 Umweltbeschreibung / Umweltbewertung und Wirkungsprognose

8.4.1 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands

Naturräumlich betrachtet liegt der Änderungsbereich innerhalb der Haupteinheit des „Kernmünsterland“ im Bereich der Untereinheit „Wolbecker Ebene“, die sich von Wolbeck bis nach Everswinkel zieht und im Süden bis nach Sendenhorst reicht. Kennzeichnend für die „Wolbecker Ebene“ sind die Sandlößebenen mit geringen Höhenunterschieden – der Änderungsbereich liegt bei Höhen zwischen 53,21 m ü. NHN und 54,11 m ü. NHN. Es überwiegen sandige, nährstoffarme Braun- und Parabraunerden aus Flugsand auf Schichten aus Sand, Kies und Ton. Neben den parkartig im Raum verteilten kleineren Waldflächen und Hecken ist der Naturraum auch von eingestreuten Siedlungen geprägt und von Ackerflächen dominiert.

Laut Grünordnungsplan der Stadt Münster würde sich entsprechend des vorherrschenden Untergrunds vorwiegend artenarmer Eichen-Hainbuchenwald mit Buchen-Eichen Durchdringung als „potenziell natürliche Vegetation“ etablieren.

Der nördliche Teilbereich ist als Gewerbestandort gemäß den Vorgaben des Bebauungsplans Nr. 344 mit den entsprechenden Versiegelungen realisiert worden. Inzwischen sind jedoch die damals errichteten Gebäude größtenteils mit entsprechender Genehmigung abgerissen worden. Der südliche Änderungsbereich wird als intensiv genutzter Acker wie auch Grünland bewirtschaftet. Gleichzeitig bestehen in diesem Bereich auch einige Gehölzbestände mit z. T. kulturhistorischer Bedeutung (Wallhecke, Schneitelhainbuchen). Im Norden rahmen die bestehenden Siedlungsflächen Wolbecks Teile des Änderungsbereichs ein. Im Osten schließen sich die weitläufigen Waldbestände des Wolbecker Tiergartens an, die als Naturschutz- und FFH-Gebiet ausgewiesen sind.

8.4.2 Menschen

Bestandsanalyse

Bei der Analyse und Bewertung der Flächenfunktion für den Menschen steht die Wahrung der Gesundheit und des Wohlbefindens des Menschen im Vordergrund. Dabei werden die Aspekte zum Schutz des Wohnens und des Wohnumfelds (Erholung) aber auch mögliche Funktionen als Arbeitsstätte im Rahmen der Planung zu berücksichtigen sein.

Der Änderungsbereich wird im Flächennutzungsplan derzeit großflächig als Gewerbefläche dargestellt. Im nördlichen Bereich bestehen kleinflächige Darstellungen als Gemischte Bauflächen und Flächen für Bahnanlagen. Im Süden werden Flächen wie die Landwirtschaft / Wald dargestellt.

Gemäß den o. g. Darstellungen wurde die nördliche Fläche des Änderungsbereichs gewerblich genutzt (Arbeitsplatzfunktion), während die südlichen Teilbereiche einer land- bzw. forstwirtschaftlichen Nutzung unterlagen. Dabei erstreckte sich die landwirtschaftliche Nutzung auch auf Bereiche, die derzeit noch als Gewerbeflächen dargestellt sind.

Mit der Lage am südlichen Rand von Wolbeck übernimmt der Änderungsbereich (insbesondere, weil er nicht vollständig gewerblich entwickelt war) auch eine Funktion für die Naherholung der Bevölkerung aus den weiter nördlich angrenzenden Wohngebieten.

Auswirkungsprognose

Mit der Änderung wird die bislang in Teilen gewerblich genutzte Fläche einer Siedlungsnutzung zugeführt.

Die bisher land- und forstwirtschaftlich genutzten Bereiche stehen damit einer Lebensmittelproduktion bzw. der Erzeugung von regenerativen Baustoffen/ Energiequellen nicht mehr zur Verfügung.

Die Naherholungsnutzung der Anwohner wird sich auf benachbarte Flächen (Wolbecker Tiergarten, ggf. Parkanlagen im zukünftigen Wohngebiet) erstrecken. In den Gartenbereichen der künftigen Baugrundstücke entstehen neue Möglichkeiten der Naherholung.

8.4.3 Pflanzen und Tiere / Biologische Vielfalt

Bestandsanalyse

Der Änderungsbereich zeigt sich (nach einer Bestandserfassung im Frühjahr 2015) im Norden und Nordwesten hauptsächlich als ungenutzte Brache mit einem leerstehenden ehemaligen Bürogebäude. Nordöstlich daran angrenzend befinden sich zwei Wohngebäude, ein Gebäude, das durch Wohn- und gewerbliche Nutzung geprägt ist sowie eine Lager- bzw. Montagehalle.

Im Nordosten bestehen ferner zwei Wohnhäuser, die von der Straße Am Steintor erschlossen werden.

Der nördliche Teilbereich ist bereits großflächig versiegelt. Von den zum Zeitpunkt der Bestandserfassung noch erhaltenen Gewerbegebäuden soll nur das Bürogebäude im Nordwesten zu Wohnzwecken umgenutzt werden. Die übrigen Hallen sind bereits abgerissen. Es bestehen schmale randliche Eingrünungen.

Im nordöstlichen Bereich finden sich neben einigen Wohnhäusern mit angegliederten Gärten zusätzliche Gartenflächen. Die Gärten sind teilweise mit Obstgehölzen bestanden. In diesem Bereich liegt auch ein Birkenbestand.

Im Nordwesten verläuft ein offenes Gewässer, welches von einem dichten Gehölzstreifen umgeben ist. Das Gewässer ist im weiteren Verlauf verrohrt und wird unterirdisch weiter geführt. Im zentralen Bereich finden sich zwei größere Gehölzbestände, die einige markante und erhaltenswerte Einzelbäume (z. B. Solitäreichen, Weiden) aufweisen.

Der südliche Bereich ist landwirtschaftlich geprägt. Neben den ackerbaulich genutzten Flächen verlaufen Gehölzstrukturen entlang der Grenzen, die z. T. eine hochwertige ökologische Qualität aufweisen. Es befinden sich einige alte Eichen an der westlichen Grenze des Änderungsbereichs und etwas weiter südlich davon liegt ein erhaltenswertes Schlehengebüsch.

An der südwestlichen Grenze besteht ein kleiner, lichter Fichtenbestand, an dessen östlicher Seite sich einige hochwertige Schneitelhainbuchen und Eichen in Form einer Wallhecke befinden. An der westlichen Seite des Fichtenbestands verläuft ein erhaltenswertes Weidengebüsch.

Entlang der südlichen Grenze verläuft ein Graben, der von Erlen, Weiden aber auch Fichten begleitet wird.

Zu den hochwertigen Gehölzstrukturen zählen neben den Schneitelhainbuchen und den Eichen vor allem die Schlehen- und Weidengebüsche im westlichen Änderungsbereich, aber auch die Gehölze entlang des Gewässers im Norden.

Natura 2000-Gebiete

Durch die Planung wird eine bestehende, teils als Gewerbegebiet und teils landwirtschaftlich genutzte Fläche in Wohnbaufläche bzw. Mischgebiet umgewandelt. Das bestehende Gewerbegebiet liegt auch heute schon in einem Abstand von ca. 150 m zum FFH-Gebiet „Wolbecker Tiergarten“ (DE-4012-301) und stellt demnach eine zulässige Vorbelastung des FFH-Gebiets dar. Durch die vorgesehene Änderung wird die bisher zulässige, großflächige Versiegelung zurückgenommen.

Durch Änderung ist mit einer Zunahme der Besucherzahlen im Wolbecker Tiergarten zu rechnen, da im Änderungsbereich zusätzliche Wohneinheiten entstehen werden.

Auswirkungsprognose

Mit den vorgenannten Änderungspunkten können die bislang maßgeblich gewerblich und landwirtschaftlich genutzten Flächen gemäß den Festsetzungen im parallel aufgestellten Bebauungsplan überbaut werden.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden die Möglichkeiten, bestimmte Biotopstrukturen über entsprechende Festsetzungen planungsrechtlich zu sichern, genutzt.

Abgeleitet aus der Betrachtung zum Bebauungsplan kann für den Flächennutzungsplan ausgeschlossen werden, dass durch die Änderung artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 BNatSchG vorbereitet werden.

Freizeit- und Erholungstätigkeiten in der freien Landschaft und im Wald sind in der Regel keine erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele der Lebensräume sowie der Tier- und Pflanzenarten.

8.4.4 Boden

Der nördliche Teil des Änderungsbereichs ist bereits großflächig versiegelt. Der südliche Teil wird derzeit vorwiegend landwirtschaftlich genutzt. Hier bestehen auch „ungenutzte“ bzw. forstwirtschaftlich genutzte Bereiche.

Braunerde-Pseudogley	
Lage / Seltenheit	– Dominierend kommen im Änderungsbereich Braunerden-Pseudogley vor, die aus lehmigen Sandböden der Grundmoräne über tonigen Lehmen aus dem Altpleistozän bzw. Mittelpleistozän bestehen.
Speicher- und Reglerfunktion	– Laut Bodenkarte weisen sie eine mittlere Wasserdurchlässigkeit und eine mittlere chemisch-physikalische Filterfunktion auf. Die Fähigkeit Stoffe zu speichern (Sorptionsfähigkeit) ist von mittlerer Funktionserfüllung.
Natürliche Ertragsfähigkeit	– Mit 30-50 Bodenwertpunkten besteht eine mittlere Ertragsfähigkeit.
Schutzwürdigkeit	– Es liegt keine Schutzwürdigkeit vor.
Vorbelastungen/ Entwicklungspotenzial	– Vorbelastungen des Bodens sind durch eine großflächige Versiegelung und die ackerbauliche Nutzung gegeben. Die obere Bodenschicht ist durch mechanische und stoffliche Wirkungen (Bewirtschaftung, ggf. Drainage, Nährstoffeintrag, chemische Pestizide) durch die Bewirtschaftung verändert. Bei Aufgabe der intensiven Nutzung und einer Entsiegelung bestünde jedoch ein hohes Entwicklungspotenzial.
Gley-Pseudogley	
Lage / Seltenheit	– Am südwestlichen Rand ragt ein grund- und stauwasserbeeinflusster Boden in den Änderungsbereich. Diese grund- und stauwasserbeeinflussten Böden kommen hier auf lehmigen Sand aus Talsanden und Terrassenablagerungen über Sanden der Grundmoräne aus dem Mittelpleistozän vor.
Speicher- und Reglerfunktion	– Laut Bodenkarte besteht eine geringe Wasserdurchlässigkeit und eine mittlere chemisch-physikalische Filterfunktion. Die Fähigkeit Stoffe zu speichern (Sorptionsfähigkeit) ist von geringer Funktionserfüllung.
Natürliche Ertragsfähigkeit	– Mit 25-45 Bodenwertpunkten besteht eine geringe Ertragsfähigkeit.
Schutzwürdigkeit	– Es liegt keine Schutzwürdigkeit vor.

Vorbelastungen/ Entwicklungs- potenzial	<ul style="list-style-type: none"> – Vorbelastungen des Bodens bestehen in Randbereichen durch die ackerbauliche Nutzung. So ist die obere Bodenschicht durch mechanische und stoffliche Wirkungen (Bewirtschaftung, ggf. Drainage, Nährstoffeintrag, chemische Pestizide) der landwirtschaftlichen Nutzung verändert. Der größte Teil ist jedoch mit Gehölzen bestanden. – Bei potenzieller Aufgabe der intensiven Nutzung besteht ein hohes Entwicklungspotenzial.
Typischer Pseudogley	
Lage / Seltenheit	– Am südlichen Rand des Änderungsbereichs erstreckt sich entlang des dort befindlichen Grabens ein stauwasserbeeinflusster Pseudogley. Dieser Boden besteht aus lehmigen Sandböden der Grundmoräne über tonigen Lehmen aus dem Alt- bzw. Mittelpleistozän.
Speicher- und Reglerfunktion	– Das Substrat weist eine hohe Pufferfunktion und mittlere Speicher- und Reglerfunktionen auf.
Natürliche Ertragsfähigkeit	– Die Ertragsfähigkeit des Bodens wird auf 30-50 Bodenwertpunkte beziffert, jedoch ist der Ertrag aufgrund des hohen Grundwasserstands als unsicher einzustufen.
Schutzwürdigkeit	– Der Boden ist als besonders schutzwürdiger Staunässeboden mit Biotopentwicklungspotenzial für Extremstandorte ausgewiesen.
Vorbelastungen/ Entwicklungs- potenzial	– Der Boden ist lediglich in den Randbereichen durch die Wirkungen der ackerbaulichen Nutzungen beeinflusst.

Tabelle 1: Boden

Auswirkungsprognose

Mit der Flächennutzungsplanänderung wird auf einer Fläche von ca. 11,5 ha eine Überbauung eines bisher planungsrechtlich schon überbaubaren Bodens vorbereitet. Die vorliegende Änderung lässt jedoch eine deutlich geringere Versiegelungsrate zu.

Der schutzwürdige Boden im Süden des Änderungsbereichs kann im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung durch Grünfestsetzungen in Teilen gesichert werden.

8.4.5 Wasser

Dem Änderungsbereich unterliegt großräumig die Grundwassereinheit „Profiltyp 4“. Der Grundwasserleiter wird von Geschiebesand gebildet, der von Geschiebemergel/ -lehm unterlagert wird. In Bachsenken werden die glazialen Sedimente von Auensedimenten überlagert.

Die Grundwasserneubildungsrate ist flächig mit 200-300 mm/Jahr beziffert. Es liegt eine mittlere Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers vor. Eine Ausweisung als Wasserschutzgebiet besteht nicht.

Im Süden des Änderungsbereichs befindet sich ein wassergefüllter Graben, der nicht im Kataster der Stadt Münster geführt wird. Er dient zur Entwässerung der Landesstraße und der Bahnlinie im Osten.

Auswirkungsprognose

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird das namenlose Gewässer in der Planung berücksichtigt und an die Plangebietsgrenze im Norden bzw. Westen verlegt. Es wird offen und naturnah ausgebaut. Hierfür wird parallel zum Bebauungsplan auch ein wasserwirtschaftliches Verfahren durchgeführt.

Auf Bebauungsplanebene wird das unbelastete Niederschlagswasser über zwei Regenrückhaltebecken gesammelt und gedrosselt in das Gewässer eingeleitet. Durch die Verringerung der zulässigen Versiegelungsrate wird dauerhaft sichergestellt, dass mehr Niederschlagswasser direkt vor Ort für die Grundwasserneubildung zur Verfügung steht. Die Schmutzwässer werden über Kanäle, die an das bestehende Netz angeschlossen werden, abgeführt. Die Aufgabe der gewerblichen Nutzung hat zur Folge, dass keine Verunreinigungen durch Gefahrgüter oder sonstige belastende Stoffe mehr im Änderungsbereich entstehen könnten.

8.4.6 Klima / Luft

Die Strukturen der Landschaft tragen je nach Größe, Art und Ausprägung dazu bei, die mikro- bzw. mesoklimatischen Verhältnisse zu beeinflussen.

- Gehölze fungieren als Frischluftproduzenten, indem sie Aerosole binden, Kohlendioxid verbrauchen und Sauerstoff produzieren. Die klimatische Bedeutung liegt in Abhängigkeit zur Bestandsgröße zwischen mittel bis sehr hoch.
- Mit Gräsern oder Kräutern bewachsene Flächen (Grünländer) sind Kaltluftentstehungsgebiete von mittlerer Bedeutung. Die Ackerflächen weisen im Vergleich zu ganzjährig mit Vegetation bedeckten Flächen eine geringe Funktion für die Kaltluftproduktion auf.

Der Änderungsbereich wird im Norden durch bereits großflächig versiegelte Bereiche gekennzeichnet. Der südliche Bereich ist jedoch noch in landwirtschaftlicher Nutzung mit einer Wirkung als Kaltluftentstehungsbereich und die bestehenden Gehölze haben eine positive Wirkung auf die Lufthygiene.

Aufgrund der Lage im südlichen Bereich von Wolbeck besteht vorwiegend eine indirekte Funktion im Rahmen des thermischen Luftaustausches.

Im Umweltkataster der Stadt Münster sind für das Plangebiet keine Funktionen als klimaökologischer Ausgleichsraum, Belüftungskorridore, Kaltluftentstehungsgebiet oder sonstige Kaltluftleitbahnen dargestellt.

Auswirkungsprognose

Mit der Änderung erfolgt durch die Verringerung der zulässigen Versiegelungsrate, der voraussichtlichen Anlage von Grünstrukturen in den Gärten der Wohnbaufläche und der Veränderung der Nutzung (Gewerbe → Wohnen) eine positive Auswirkung auf das Schutzgut.

In dem künftigen Wohngebiet ist im Vergleich zu dem bisher festgesetzten Gewerbegebiet mit niedrigeren Temperaturen, geringeren Tag- und Nachttemperaturunterschieden und geringeren Belastungen durch Anteile an Aerosolen / Luftschadstoffen zu rechnen.

8.4.7 Landschaft

Unter dem Landschaftsbild wird die sinnlich wahrnehmbare Erscheinungsform von Natur und Landschaft verstanden. Dabei werden im Wesentlichen folgende Anforderungen an die Landschaft gestellt:

- Das Bedürfnis nach positiver Beeinflussung der Sinne spiegelt sich in der Vielfalt, d. h. der Ausstattung der Landschaft mit abwechslungsreichen Landschaftselementen, wider.
- Das Bedürfnis nach Abenteuer entspricht der Natürlichkeit, d. h. der Ausstattung der Landschaft mit naturbelassenen Landschaftselementen.
- Das Bedürfnis nach Heimat wird durch die Eigenart der Landschaft, d. h. das Vorhandensein von charakteristischen und typischen Elementen der Siedlungstätigkeit des Menschen über Generationen, befriedigt.

Der Änderungsbereich befindet sich im Übergangsbereich zwischen Siedlungsflächen im Norden (Wolbeck) und freier Landschaft im Süden.

Aufgrund der bisherigen Darstellung von Flächen für Wald/ Landwirtschaft im südlichen Bereich des Flächennutzungsplans ist eine wirkungsvolle Eingrünung des Änderungsbereichs gewährleistet.

Auswirkungsprognose

Durch die Darstellung einer Wohnbaufläche und den Wegfall der Fläche für Wald/ Landwirtschaft besteht die Möglichkeit, dass die Wohnbaufläche zukünftig nicht mehr wirkungsvoll gegenüber der freien Landschaft eingegrünt ist. In Kenntnis des parallel aufzustellenden Bebauungsplanes ist jedoch vorgesehen, die bestehenden Grünstrukturen durch die Festsetzung einer Grünfläche planungsrechtlich zu sichern. Die in diesem Bereich bestehenden Schneitelhainbuchen wurden eingemessen und werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Im Bebauungsplan werden zudem Festsetzungen zur Höhenentwicklungen für die geplanten Baukörper aufgenommen, sodass erwartet werden kann, dass sich das neue Baugebiet verträglich in den Landschaftsraum einfügen wird.

8.4.8 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im südlichen Änderungsbereich befindet sich eine alte Wallhecke aus Hainbuchen. Durch die historische Nutzungsform (schneiteln) haben sich besonders erhaltenswerte Bäume von kulturhistorischer Bedeutung, sog. Schneitelhainbuchen entwickelt. Die Wallhecke setzt sich in nördlich Richtung fort. Hier finden sich anstelle der Schneitelhainbuchen Eichen.

Es liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine weiteren Kultur- oder Sachgüter vor.

Auswirkungsprognose

Besonders erhaltenswerte Bäume werden im Bebauungsplan durch Erhaltungsfestsetzungen gesichert werden.

8.4.9 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Die Schutzgüter stehen in ihrer Ausprägung und Funktion untereinander in Wechselwirkung. Dominierend wirkte und wirkt die gewerbliche Nutzung im nördlichen Teilbereich und die landwirtschaftliche Nutzung im südlichen Änderungsbereich. Hieraus resultieren Auswirkungen auf die Struktur- und Artenvielfalt von Flora und Fauna, aber auch Einflüsse auf den Boden- und

Wasserhaushalt. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über diese „normalen“ ökosystemaren Zusammenhänge hinausgehen, werden – soweit sie zu erwarten sind – bei Bearbeitung des jeweiligen Schutzgutes betrachtet. Es liegen im Plangebiet keine Schutzgüter vor, die in unabdingbarer Abhängigkeit voneinander liegen (z. B. extreme Boden- und Wasserverhältnisse mit aufliegenden Sonderbiotopen bzw. Extremstandorten).

8.4.10 Zusammenfassung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Mit der 52. Änderung des Flächennutzungsplans sind voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden. Es besteht die Möglichkeit, Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu vermeiden bzw. auszugleichen.

8.5 Nichtdurchführung der Planung (Prognose Null-Variante)

Bei Nichtdurchführung der Änderung würde die Fläche im nördlichen Bereich weiterhin als Gewerbebrache bestehen bleiben, während die südlicheren Teile als „Fläche für die Landwirtschaft“ weiterhin entsprechend genutzt würden. Die planerische Zielsetzung der Entwicklung eines Gewerbebestandorts und damit die bauliche Inanspruchnahme der Flächen für eine gewerbliche Nutzung über das bestehende Maß hinaus wäre weiterhin möglich. Ein kurzfristiges, nennenswertes Biotopentwicklungspotential und damit einhergehend eine Veränderung der bestehenden und beschriebenen Schutzgutqualitäten ist nicht gegeben.

8.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsplanung wurde festgestellt, dass für Münster langfristig von einer anhaltend hohen Wohnungsnachfrage auszugehen ist. Um Wohnungsengpässe und knappheitsbedingte Preissteigerungen in Grenzen zu halten, ist gemäß Baulandprogramm eine kontinuierlich hohe jährliche Wohnungsneubauleistung in Münster erforderlich.

Als Grundlage für die städtebaulichen Entwicklungsziele wurde daher das „Baulandprogramm 2014-2020“ aufgestellt. In diesem sind Flächen dargestellt, für die eine zeitlich abgestufte Wohnbauentwicklung angestrebt werden sollte. Neben planungsrechtlichen Voraussetzungen sind auch eine günstige Perspektive zur Umsetzung berücksichtigt worden.

8.7 Überwachung (Monitoring)

Gemäß § 4 c BauGB sind die von einem Bauleitplan ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen von der Stadt zu überwachen. Hierin wird sie gemäß § 4 Absatz 3 BauGB von den für den Umweltschutz zuständigen Behörden unterstützt. Unabhängig von der kontinuierlichen Überprüfung und Weiterentwicklung des Flächennutzungsplans bestehen im Rahmen der 52. Änderung des Flächennutzungsplans keine Erforderlichkeiten zur Überwachung von potenziell erheblichen Umweltauswirkungen.

8.8 Zusammenfassung

Mit der 52. Änderung des Flächennutzungsplans sollen eine Gewerbebrache (Norden) sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen (Süden) am Rande des Ortsteils Wolbeck planungsrechtlich für eine künftige Wohnnutzung vorbereitet werden.

Mit der Entwicklung der Fläche als Wohngebiet erfolgt eine Inanspruchnahme einer derzeit planungsrechtlich / faktisch gewerblich bzw. landwirtschaftlich genutzten Fläche. Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Änderung voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Im Ergebnis

sind keine voraussichtlich erheblich nachteilige Auswirkungen durch die Änderung des Flächennutzungsplans auf die Schutzgüter zu erwarten, da die in Gesetzen bzw. Fachplanungen genannten Umweltschutzziele beachtet werden und auf der nachfolgenden verbindlichen Planungsebene gelöst werden können.

Die auf Flächennutzungsplanebene erforderliche überschlägige Artenschutzprüfung, bei der mögliche artenschutzrechtliche Konflikte bei Durchführung des Vorhabens prognostiziert werden, lässt keine Erfüllung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG erkennen, die auf der nachfolgenden, verbindlichen Planungsebene nicht artenschutzkonform gelöst werden könnten.

Negative Auswirkungen auf das FFH-Gebiet „Wolbecker Tiergarten“ sind nicht gegeben. Die absehbare intensivierete Erholungsnutzung stellt keine Beeinträchtigung auf die Ziele des FFH-Gebietes dar.

Maßnahmen zum Monitoring werden auf der Ebene des Flächennutzungsplans nicht erforderlich.

Diese Begründung dient gemäß § 5 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) als Anlage zu der durch den Rat der Stadt Münster am _____ abschließend beschlossenen 52. Änderung des fortgeschriebenen Flächennutzungsplans der Stadt Münster im Stadtbezirk Südost im Stadtteil Wolbeck für den Bereich Am Steintor/ Petersheide/ Petersdamm.

Münster,

Oberbürgermeister