

Begründung

zur 3. Änderung des fortgeschriebenen Flächennutzungsplans der Stadt Münster im Stadtbezirk West im Stadtteil Gievenbeck für den Bereich Gewerbegebiet südlich der Steinfurter Straße (L 510) / östlich der BAB A1

Inhalt	Seite
1. Planungsanlass und Planungsziele	1
2. Änderungsbereich	2
3. Änderungsinhalte.....	2
3.1 Sondergebiet, Zweckbestimmung „Fachmarkt“	2
4. Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht gemäß § 2a BauGB	3
4.1 Rahmen der Umweltprüfung.....	3
4.2 Kurzdarstellung Inhalt und wichtigste Ziele der Flächennutzungsplanänderung	3
4.3 Fachgesetzliche Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes.....	3
4.4 Umweltbeschreibung / Umweltbewertung und Wirkungsprognose.....	3
4.5 Nichtdurchführung der Planung (Prognose-Null-Variante)	4
4.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	5
4.7 Überwachung (Monitoring)	5
4.8 Zusammenfassung	5
5. Gesamtabwägung	5
5.1 Freiraum und Bodenschutz	5
5.2 Altlasten.....	5
5.3 Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
5.4 Liegenschaftliche Verfügbarkeit	6

1. Planungsanlass und Planungsziele

Der Standort „Gewerbegebiet südlich Steinfurter Straße (L 510)/östlich BAB A1“ stellt ein gesamtstädtisches Gewerbegebiet mit guter verkehrlicher Erreichbarkeit aus dem Stadtgebiet sowie aus der Region dar. Gemäß dem Einzelhandelskonzept der Stadt Münster gehört der Standort zum Standorttyp „Fachmarktzentrum / Themenstandort“, der sich durch eine bereits vorhandene, dezentrale Agglomeration von nicht-zentrenrelevantem Einzelhandel sowie eine direkte Anbindung an eine Hauptverkehrsstraße auszeichnet, und der für eine Weiterentwicklung auch mit großflächigen Einzelhandelseinrichtungen geeignet ist. An diesem Standort können Betriebstypen und -größen mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten platziert werden, die aus städtebaulichen, verkehrlichen und/oder betriebswirtschaftlichen Gründen nicht in integrierten Versorgungszentren eingebunden werden können. Gemäß dem Einzelhandelskonzept sind die Fachmarktzentren weiterzuentwickeln bzw. stärker zu spezialisieren, um dem jeweiligen Standort ein unverwechselbares Profil zu geben, durch das er sich von den anderen Standorten abgrenzt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 388 „Gewerbegebiet Steinfurter Straße / B 54 / Autobahn A1“ in der Fassung vom 04.10.1996 setzt für das bereits bestehende Möbelhaus ein „Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel -Möbel und Einrichtung-“ und für die weiteren bestehenden und geplanten Betriebe „Gewerbegebiet“ fest. Es bestehen nunmehr Erweiterungsabsichten des bestehenden Möbelhauses, d.h. die Errichtung eines Möbelabholmarktes und eines Logistikzentrums, sowie die Errichtung weiterer Möbelmärkte. Um diese Erweiterungsabsichten planungsrechtlich abzusichern, sind Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen „Möbel und Einrichtung“ neu festzusetzen.

Aus städtebaulicher Sicht wird die weitere Konzentration des Möbelsektors begrüßt. Um städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden, sind Art und Größe der Randsortimente für die geplanten Einrichtungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung detailliert festzulegen.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Münster stellt die geplanten neuen Einzelhandelsstandorte mit Ausnahme des Sondergebiets „Fachmarkt“ (Möbelhaus) als Gewerbegebiet dar.

Für die planungsrechtliche Sicherung des oben beschriebenen Einzelhandelskonzepts ist daher die Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 2 (1) und (4) Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich. Mit der vorliegenden 3. Änderung wird das wirksam dargestellte Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Fachmarkt (Möbelhaus) um den Bereich der geplanten neuen Einzelhandelsstandorte nach Süden ausgeweitet und entsprechend das wirksam dargestellte Gewerbegebiet zurückgenommen.

Im Parallelverfahren soll der Bebauungsplan Nr. 388 durch die 1. Änderung einige wesentliche, der Einzelhandelskonzeption entsprechende Änderungen erfahren.

Das Verfahren zur 3. Änderung des fortgeschriebenen Flächennutzungsplans wurde am 14.07.2004 durch den Beschluss des Rates zur Änderung eingeleitet. Inhalt des damaligen Änderungsentwurfes war die Ausweisung von Sondergebietsflächen für die Ansiedlung von vier weiteren Möbelmärkten sowie für ein Gartencenter. Aufgrund des unterschiedlichen Standes der Projektentwicklung wurde das Änderungsverfahren für das geplante Gartencenter aus dem Gesamtverfahren herausgenommen und vorab als 21. Änderung des fortgeschriebenen Flächennutzungsplans zur Rechtswirksamkeit (seit 27.01.2006) gebracht. Die 21. Änderung des fortgeschriebenen Flächennutzungsplans stellt ein Sondergebiet „Fachmarkt“ für das Gartencenter dar; die im Parallelverfahren durchgeführte 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 388 weist ein Sondergebiet „Gartencenter“ mit max. 4.500 m² Verkaufsfläche aus.

2. Änderungsbereich

Der Geltungsbereich der FNP-Änderung ist deckungsgleich mit den Abgrenzungen des Bereichs zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 388. Im Westen wird der Änderungsbereich begrenzt durch die A1, im Süden durch die B 54 m sowie im Osten und Norden durch die Straße Haus Uhlenkotten.

3. Änderungsinhalte

3.1 Sondergebiet, Zweckbestimmung „Fachmarkt“

Südlich angrenzend an das bestehende Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fachmarkt“, das vom bestehenden Möbelmarkt genutzt wird, ist die Umwidmung von gewerblichen Bauflächen (Gewerbegebiet) in weitere Sondergebietsflächen „Fachmarkt“ vorgesehen; die Fläche des zusammenhängenden Sondergebiets „Fachmarkt“ wird dadurch erheblich vergrößert.

Im Bereich der südlichen, neuen Sondergebietsfläche soll die Ansiedlung von zwei Möbelmärkten mit ca. 4.500 m² bzw. 4.000 m² Verkaufsfläche (VKF) sowie von zwei weiteren Möbelmärkten mit ca. 2.400 m² VKF bzw. ca. 900 m² VKF ermöglicht werden.

Für das bestehende Möbelhaus sind eine Erweiterung der zurzeit gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 388 zulässigen max. 37.500 m² Gesamtverkaufsfläche auf eine Gesamtverkaufsfläche von 42.000 m² sowie die Errichtung eines 3-geschossigen Lager- und Logistikzentrums vorgesehen. Aktuell verfügt das Möbelhaus auf vier Ebenen über ca. 34.000 m² Verkaufs- und Lagerflächen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 388 lässt von den zulässigen max. 37.500 m² Gesamtverkaufsfläche max. 3.550 m² für Randsortimente und 1.000 m² für Freisortimente zu.

Gemäß dem Abstimmungsergebnis zwischen der Bezirksplanungsbehörde, der IHK Nord Westfalen, der Stadt Münster und dem Betreiber werden mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 388 die zulässigen Rand- und Freisortimente inhaltlich und flächenmäßig neu geregelt. Dazu gehört auch, dass die Sortimente nicht mehr entsprechend der Gütersystematik (Warenverzeichnis für die Binnenstruktur) definiert werden.

Die Verkaufsfläche für die Randsortimente wird künftig nur noch bis zu 2.500 m² betragen. Entsprechend der Münsteraner Liste des Einzelhandelskonzeptes zählen Teppiche nicht zu den zentrenrelevanten Sortimenten. Sie werden daher künftig zum Hauptsortiment des Möbelhauses gehören. Ferner wird die Verkaufsfläche für Haus- und Heimtextilien von 1.200 m² auf 1.000 m² reduziert. Neu aufgenommen werden Baby- und Kinderartikel im Randsortiment, wegen deren Zentrenrelevanz aber auf max. 50 m² VKF begrenzt.

Die Negativliste für das Freisortiment wird in Übereinstimmung mit der Münsteraner Liste um folgende Sortimente, die der Nah- und Grundversorgung zuzurechnen sind, ergänzt: Bilder, Skulpturen, Fahrräder und Zubehör, Telefone/Zubehör, Zoologischer Bedarf, lebende Tiere, Blumen, Pharmazeutische Artikel, Tabakwaren, Tierfutter/Tierpflegeartikel. Die Verkaufsfläche bleibt unverändert bei 1.000 m².

Zusätzlich aufgenommen wird eine Aktionsfläche für wechselnde Sortimente und zeitlich befristete Aktionen. Wegen der möglicherweise zentrenrelevanten Angebote auf dieser Fläche wird sie mit 50 m² VKF eng begrenzt.

Mit diesen vorgesehenen Regelungen kann davon ausgegangen werden, dass die geplante Entwicklung zum Fachmarktzentrum / Themenstandort gem. Einzelhandelskonzept nicht zu negativen Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen führen wird.

Die übergeordnete Erschließung der geplanten Einrichtungen erfolgt im Norden über die Steinfurter Straße (L 510) bzw. von Süden über die B 54 mit Anbindung an die Steinfurter Straße. Innerhalb des Plangebiets wird die Erschließung über die Straße Haus Uhlenkotten sichergestellt.

4. Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht gemäß § 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 und beruhen auf vorliegenden Daten und Kenntnissen.

Für die notwendige 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 388 „Nienberge – Gewerbegebiet Steinfurter Straße / B54 / A1“ im Parallelverfahren wurden eine gesonderte Umweltprüfung durchgeführt und ein separater Umweltbericht als Bestandteil der Begründung erstellt.

4.2 Kurzdarstellung Inhalt und wichtigste Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Es bestehen im Plangebiet Erweiterungsabsichten eines bestehenden Möbelhauses, d.h. die Errichtung eines Möbelabholmarktes und eines Logistikzentrums sowie weiterer Möbelmärkte. Mit der vorliegenden 3. Änderung wird das wirksam dargestellte Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Fachmarkt (Möbelhaus) um den Bereich der geplanten neuen Einzelhandelsstandorte ausgeweitet und entsprechend das wirksam dargestellte Gewerbegebiet zurückgenommen.

Im Parallelverfahren soll der Bebauungsplan Nr. 388 durch die 1. Änderung einige wesentliche, der Einzelhandelskonzeption entsprechende Änderungen erfahren.

4.3 Fachgesetzliche Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes

Maßgebliche fachgesetzliche Anforderungen ergeben sich insbesondere aus dem Bundes-Immissionsschutzgesetz und zugehöriger Verordnungen sowie dem Baugesetzbuch in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz (Eingriffe in Natur und Landschaft). Referenzmaßstab für die Bewertung der Umweltauswirkungen sind die derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplans.

4.4 Umweltbeschreibung / Umweltbewertung und Wirkungsprognose

Die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen (vgl. Zusammenstellung in unten aufgeführter Tabelle) sind im Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der wirksame FNP bislang bereits Gewerbegebiete darstellt und für das Gebiet ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt. Wesentlich über das bisherige Maß hinausgehende Umweltauswirkungen sind von daher nicht zu erwarten. Hinsichtlich der Eingriffsregelung ergibt sich kein zusätzliches Ausgleichserfordernis auf der Ebene des Flächennutzungsplans. Eine exakte Bilanzierung erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung auf die zu betrachtenden Schutzgüter.		
Umweltbelange	Beschreibung der heutigen Umweltsituation	Prognose der Umweltauswirkungen
Mensch	Die zu ändernden Flächen werden gegenwärtig im FNP als Gewerbegebiet dargestellt. Nördlich grenzt das Möbelhaus Finke an, das als Sondergebiet – Fachmarkt – gekennzeichnet ist. Die nächsten benachbarten Wohngebäude im Außenbereich befinden sich in rund 100 m Entfernung.	Die Darstellung (zukünftige Nutzung) als Sondergebiet zieht ein erhöhtes Verkehrsaufkommen nach sich. Empfindliche Nutzungen sind im näheren Umfeld des Änderungsbereichs nicht vorhanden, so dass nur ein geringes Konfliktpotenzial besteht. Etwaige Vermeidungsmaßnahmen sind auf der Ebene des Bebauungsplans zu regeln.
Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt	Fläche ist geplanter Gewerbebestandort; durch die Entwicklung einer Gewerbebrache haben sich temporär Lebensräume für Tiere und Pflanzen entwickelt.	Die Darstellung (zukünftige Nutzung) als Sondergebiet führt nicht zu einer Erhöhung der Versiegelung ggü. einer Gewerbenutzung. Im Rahmen des bestehenden Bebauungsplans wurden die Eingriffe in Natur und Landschaft bereits abgehandelt, so dass kein relevanter neuerlicher Ausgleichsbedarf zu erwarten ist. Im Bebauungsplanverfahren erfolgt eine entsprechende Bilanzierung.
Landschaft (Ortsbild)	geplanter Gewerbebestandort (zur Zeit brachliegend)	Umgebende Grünflächen binden das Gewerbe- und Sondergebiet in die Landschaft ein.
Boden	Im Änderungsbereich befinden sich zwei Altlasten-/Verdachtsflächen; bei den anstehende Böden handelt es sich um Pseudogleye und Plaggeneschböden	Ein erhebliches Gefährdungspotenzial geht von den Altlasten-/Verdachtsflächen nicht aus. Die Flächen sind bereits im bisherigen Flächennutzungsplan dargestellt. Eine Konkretisierung erfolgt auf der Ebene des Bebauungsplanes.
Wasser	Die Grundwasserneubildung ist durch die bestehende Gewerbegebietsausweisung planerisch bereits stark eingeschränkt.	Die Darstellung als Sondergebiet führt nicht zu einer Erhöhung der Versiegelung ggü. einer Gewerbenutzung.
Klima	klimatisch ohne nennenswerte Relevanz	klimatisch kaum wirksame Veränderung ggü. dem heutigen Planungsstand
Luft	Im näheren Umfeld der Planung verlaufen mit der Autobahn A1 und der Bundesstraße B 54 zwei stark belastete Verkehrsstraßen.	Mit Überschreitungen der Grenzwerte der 22. BImSchV ist durch die Pufferflächen zu den Verkehrsstraßen nicht zu rechnen.
Sach- und Kulturgüter	keine zu berücksichtigenden Sach- oder Kulturgüter bekannt	keine Relevanz
Wechselwirkungen	keine signifikanten Wechselwirkungen	keine Relevanz

Sonstige umweltbezogene Fachplanungen oder Schutzausweisungen, insbesondere FFH- Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete, werden nicht tangiert.

4.5 Nichtdurchführung der Planung (Prognose-Null-Variante)

Unter den gegenwärtigen planungsrechtlichen Voraussetzungen kann am Standort keine Erweiterung um die geplanten Einzelhandelsmärkte (Möbel) erfolgen, da hierfür eine Darstellung als Sondergebiet die Voraussetzung ist. Bei Beibehaltung des gewerblichen Status ist mit einer Ansiedlung von Gewerbebetrieben gemäß den Vorgaben des Bebauungsplans zu rechnen. Im Hinblick auf die Umweltfolgen ergibt sich bei Nichtdurchführung keine wesentlich geänderte Situation gegenüber den dargelegten Planungs-

absichten, da bei einer gewerblichen Nutzung von einer ähnlich intensiven Nutzung der Flächen ausgegangen werden muss.

4.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Darstellung von zusätzlichen Sondergebietsflächen zur Realisierung der geplanten zusätzlichen Einzelhandelsmärkte aus dem Fachmarktsegment „Möbel und Einrichtung“ entspricht der Zielsetzung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Münster. Der Standort „Gewerbegebiet südlich Steinfurter Straße (L 510) / östlich BAB A1“ stellt ein gesamtstädtisches Gewerbegebiet mit guter verkehrlicher Erreichbarkeit aus dem Stadtgebiet sowie aus der Region dar. Gemäß dem Einzelhandelskonzept der Stadt Münster gehört der Standort zum Standorttyp „Fachmarktzentrum / Themenstandort“, der sich durch eine bereits vorhandene, dezentrale Agglomeration von nicht-zentrenrelevantem Einzelhandel sowie eine direkte Anbindung an eine Hauptverkehrsstraße auszeichnet und der für eine Weiterentwicklung auch mit großflächigen Einzelhandelseinrichtungen geeignet ist. An diesem Standort können Betriebstypen und -größen mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten platziert werden, die aus städtebaulichen, verkehrlichen und/oder betriebswirtschaftlichen Gründen nicht in integrierten Versorgungszentren eingebunden werden können. Gemäß dem Einzelhandelskonzept sind die Fachmarktzentren weiterzuentwickeln bzw. stärker zu spezialisieren, um dem jeweiligen Standort ein unverwechselbares Profil zu geben. Aus städtebaulicher Sicht wird daher die weitere Konzentration des Möbelsektors am Standort begrüßt.

Die vorgesehene Änderung des FNP betrifft ein bestehendes und wirksam im FNP dargestelltes Gewerbegebiet. Aus den vorgenannten Gründen kann insgesamt eine vergleichende Umweltprüfung von Flächenalternativen entfallen.

4.7 Überwachung (Monitoring)

Auf der Ebene des FNP sind keine speziellen Monitoring- Maßnahmen vorgesehen. Die gesetzlichen Verpflichtungen zur Überprüfung des FNP nach spätestens 15 Jahren dienen einem generellen Monitoring auf FNP-Ebene.

4.8 Zusammenfassung

Mit der 3. Änderung des fortgeschriebenen Flächennutzungsplans sollen innerhalb des „Gewerbegebietes Steinfurter Straße“ bisherige Gewerbegebiete zu Sondergebieten mit der Zielrichtung Fachmarktzentrum (Möbel) entwickelt werden. Die Planung entspricht dem Einzelhandelskonzept der Stadt Münster. Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden insofern nicht in Betracht gezogen. Die absehbaren Umweltauswirkungen sind wenig erheblich oder lassen sich durch geeignete Maßnahmen vermeiden, mindern oder ausgleichen.

5. Gesamtabwägung

5.1 Freiraum und Bodenschutz

Die Umwidmungsflächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Bauflächen (Gewerbegebiet) dargestellt; durch die Flächenumwidmung ergibt sich kein zusätzliches Erfordernis von Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 8a Bundesnaturschutzgesetz.

5.2 Altlasten

Im Flächennutzungsplan werden gemäß § 5 Abs. 3 BauGB für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet. Innerhalb des Änderungsbereiches sind nach derzeitigem Kenntnisstand zwei Altlastenverdachtsflächen vorhanden, die einer Kennzeichnungspflicht unterliegen.

Zum einen handelt es sich um eine ehemalige Flakstellung, in deren Umgebung sich zahlreiche verfüllte Stellungsgräben und Bombentrichter auf dem Gelände befinden. Hinweise auf Bodenverunreinigungen liegen nicht vor.

Bei der großflächig gekennzeichneten Altlastenverdachtsfläche handelt es sich die verfüllte Gräfte des Hauses Uhlenkotten. 1990 erfolgte eine Gefährdungsabschätzung. Das Gelände ist demnach nicht mit kontaminiertem Material belastet.

5.3 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der gültige Gebietsentwicklungsplan (GEP) für den Regierungsbezirk Münster – Teilabschnitt Münsterland – stellt den Änderungsbereich als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB) dar. Die geplante Änderung des Flächennutzungsplans dürfte damit grundsätzlich im Einklang mit den landesplanerischen Vorgaben stehen.

Wegen der geplanten großflächigen Einzelhandelseinrichtungen ist zur 3. Änderung seitens der Bezirksregierung Münster eine Anpassungserklärung über die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gem. § 32 der Neufassung des Landesplanungsgesetzes (LPIG) vom 03.05.2005 in Verbindung mit dem Einzelhandelserlass NRW vom 07.05.1996 erforderlich. In einem Abstimmungsprozess zwischen der Bezirksplanungsbehörde, der IHK Nord Westfalen, der Stadt Münster und dem Betreiber des Möbelhauses wurden im Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 388 die Bestimmungen über die zulässigen Rand- und Freisortimente inhaltlich und flächenmäßig einvernehmlich neu geregelt.

Im Zuge der anstehenden Offenlegung wird die Bezirksplanungsbehörde eine abschließende Anpassungserklärung über die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung abgeben.

5.4 Liegenschaftliche Verfügbarkeit

Die neu dargestellten Sondergebietsflächen befinden sich vollständig entweder im Eigentum der Betreiber oder der Stadt Münster. Damit sind die Voraussetzungen für eine zügige Umsetzung der Planungsziele gegeben.

Diese Begründung dient gemäß § 5 (5) Baugesetzbuch als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am **13.06.2007** abschließend beschlossenen 3. Änderung des fortgeschriebenen Flächennutzungsplanes.

Münster, **19.06.2007**

Tillmann (L.S.)

Dr. Tillmann
Oberbürgermeister