

## Begründung

### zur 16. Änderung des fortgeschriebenen Flächennutzungsplanes der Stadt Münster im Stadtbezirk Münster – Ost, Stadtteil Gelmer – Dyckburg im Bereich östlich Schiffahrter Damm / nördlich Haurottheide

#### Inhalt:

1.	Planungsanlass und Planungsziele.....	1
2.	Änderungsbereich .....	2
3.	Änderungsinhalte .....	2
3.1	Gewerbliche Baufläche .....	2
3.2	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	2
4.	Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht gem. § 2a BauGB.....	3
4.1	Rahmen der Umweltprüfung .....	3
4.2	Kurzdarstellung der Planung .....	3
4.3	Fachgesetzliche Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes.....	3
4.4	Umweltbeschreibung / Umweltbewertung und Wirkungsprognose .....	3
4.4.1	Menschen .....	3
4.4.2	Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt.....	3
4.4.3	Boden / Altlasten .....	4
4.4.4	Wasser .....	4
4.4.5	Klima / Luft .....	4
4.4.6	Landschaft.....	4
4.4.7	Kultur- und sonstige Sachgüter.....	5
4.5	Wechselwirkungen .....	5
4.6	Nichtdurchführung der Planung .....	5
4.7	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	5
4.8	Überwachung (Monitoring).....	5
4.9	Zusammenfassung .....	5
5.	Gesamtabwägung.....	5
5.1	Eingriffe in Natur und Landschaft: Ausgleich .....	5
5.2	Altlasten.....	6
5.3	Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....	6
5.4	Liegenschaftliche Verfügbarkeit .....	6

#### **1. Planungsanlass und Planungsziele**

Anlass zur Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Münster ist die geplante bauliche Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebs auf dem Grundstück Schiffahrter Damm Nr. 510/512. Der Gewerbebetrieb liegt im Außenbereich und der bauordnungsrechtliche Genehmigungsspielraum für bauliche Erweiterungen des Betriebs ist durch bereits erteilte Genehmigungen in den vergangenen Jahren vollständig ausgeschöpft.

Der wirksame FNP stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar. Für die planungsrechtliche Sicherung der o. g. Erweiterung ist daher die Änderung des FNP gemäß § 2 (1) und (4) Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich. Mit der vorliegenden Änderung wird die Fläche für die Landwirtschaft in eine gewerbliche Baufläche umgewidmet.

Nach der erfolgten Änderung des FNP der Stadt Münster ist zusätzlich die Aufstellung einer Satzung gemäß § 34 (4) Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) notwendig, um im Änderungsbereich die geplante Hallenerweiterung errichten zu können.

Die Grundstücke im Änderungsbereich (Schiffahrter Damm Nr. 506 - 512) liegen im Außenbereich und sind bereits heute bebaut und überwiegend gewerblich genutzt. Schon während des Verfahrens zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes (FNP) hatten verschiedene Anreger die Darstellung der betroffenen Grundstücke als Gewerbegebiet vorgeschlagen. Der Rat der Stadt Münster hatte durch seinen Beschluss vom 10.07.2002 diesen Anregungen mit Verweis

auf die fehlende Darstellung und rechtliche Absicherung als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB) im Gebietsentwicklungsplan (GEP) für den Regierungsbezirk Münster, Teilabschnitt Münsterland, nicht entsprochen. Zwischenzeitlich hat die Bezirksregierung Münster (Bezirksplanungsbehörde) jedoch signalisiert, dass eine Änderung des FNP, die sich ausschließlich auf die Darstellung des Gewerbebestandes östlich des Schifffahrter Damms beschränkt, ohne eine Änderung des GEP oder die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens möglich ist. Dabei soll die neue gewerbliche Baufläche nach Osten durch die Darstellung einer Fläche für „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ mit der Zweckbestimmung „Flächen für vorwiegend lineare und punktuelle Maßnahmen“ begrenzt werden, um die Belange des angrenzenden Landschaftsraumes und vor allem die Belange des angrenzenden Landschaftsschutzgebiets zu berücksichtigen.

## **2. Änderungsbereich**

Der Änderungsbereich umfasst den Bereich der bereits heute bebauten Grundstücke Schifffahrter Damm 506 bis 512.

## **3. Änderungsinhalte**

### **3.1 Gewerbliche Baufläche**

Bisher dargestellte Flächen für die Landwirtschaft werden im Bereich der Grundstücke Schifffahrter Damm 506 bis 512 in eine gewerbliche Baufläche umgewidmet.

### **Landschaftsschutzgebiet**

Die Grundstücke Schifffahrter Damm 506 bis 512 liegen im Geltungsbereich des Landschaftsplans Nr. 1 „Werse“, die Grundstücke Schifffahrter Damm Nr. 510, 510a und 512 liegen zudem im Landschaftsschutzgebiet „Werse-Ems-Niederung, Kreuzbach, Angel und Wolbecker Tiergarten“. Es erfolgt eine Rücknahme des Landschaftsschutzgebietes für den Bereich der neu dargestellten Gewerblichen Baufläche im Zuge der geplanten Aufstellung der Satzung gem. § 34 (4) Satz 1 Nr. 2 BauGB.

Gemäß einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) vom 21.10.1999 darf ein FNP keine Darstellungen enthalten, die einer Landschaftsschutzverordnung bzw. den Schutzzwecken eines Landschaftsschutzgebietes (LSG) oder sonstigen Satzungen, z.B. einem Landschaftsplan (LP), widersprechen; anderenfalls wäre die Genehmigung des FNP gem. § 6 Abs. 2 Baugesetzbuch BauGB wegen Verstoßes gegen sonstige Rechtsvorschriften zu versagen.

Gem. § 29 Abs. 4 Landschaftsgesetz (LG) NRW ist hierzu geregelt: Bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung eines Flächennutzungsplans im Geltungsbereich eines Landschaftsplans treten widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans mit dem In-Kraft-Treten des entsprechenden Bebauungsplans oder einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren dieser Änderung des Flächennutzungsplans nicht widersprochen hat.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens des FNP wird eine Erklärung des Trägers der Landschaftsplanung mit der Aussage vorgelegt, dass dieser in einem nachfolgenden Aufstellungsverfahren für eine Satzung gem. § 34 (4) Satz 1 Nr. 2 BauGB den entsprechenden, dem jeweiligen Landschaftsplan entgegenstehenden Festsetzungen der Satzung nicht widersprechen wird.

Träger der Landschaftsplanung in der kreisfreien Stadt Münster ist der Rat der Stadt.

### **3.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die nördlich angrenzend dargestellte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft -Flächen für vorwiegend lineare und punktuelle Maßnahmen- wird im Geltungsbereich des LSG sowie entlang dessen zukünftiger Grenze östlich im Anschluss an die neu dargestellte gewerbliche Baufläche südwärts erweitert dargestellt.

Dadurch wird die gewerbliche Baufläche zum Landschaftsraum im Osten zusätzlich abgegrenzt und eingerahmt.

#### **4. Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht gem. § 2a BauGB**

##### **4.1 Rahmen der Umweltprüfung**

Der vorliegende Entwurf des Umweltberichtes ist auf Basis einer Umweltprüfung gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a des Baugesetzbuches erstellt worden. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung entsprechen der Ebene des Flächennutzungsplanes. Die Ergebnisse resultieren aus vorhandenen Fachplanungen wie Umweltkataster, Altlastenkataster, Landschaftsplan Werse, Grünordnung Münster etc.

##### **4.2 Kurzdarstellung der Planung**

Die Änderung des Flächennutzungsplanes hat zum Ziel, einen Bereich östlich des Schiffahrter Damms, der bislang Außenbereich und im FNP als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist und überwiegend gewerblich genutzt wird, als gewerbliche Baufläche darzustellen. Im Norden wird ein Teil einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche mit in den Änderungsbereich einbezogen, um dem dortigen Betrieb Erweiterungsmöglichkeiten zu bieten.

Eine im Flächennutzungsplan nördlich des Änderungsbereichs dargestellte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft für vorwiegend punktuelle und lineare Ausgleichsmaßnahmen wird nach Süden und Südosten, angrenzend an die gewerbliche Baufläche, erweitert.

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

Von den im § 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB genannten Umweltschutzziele in Fachgesetzen und -plänen sind für die Änderung des Flächennutzungsplanes neben den Vorschriften des Baugesetzbuches im Wesentlichen folgende Gesetze relevant und zu berücksichtigen:

- Bundesnaturschutzgesetz/Landschaftsgesetz NRW: Berücksichtigung der bestehenden Landschaftsschutzausweisung, Darstellung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (s. Kap. 4.4.2);
- Bundes- und Landesbodenschutzgesetz: hier u. a. Berücksichtigung der Altlastensituation (s. Kap. 4.4.3).

##### Schutzausweisungen

Der Nordteil des Änderungsbereichs liegt im Landschaftsschutzgebiet „Werse-Ems-Niederung“ (s. Pkt. 4.4.2). Sonstige Schutzausweisungen des Natur- und Umweltschutzes liegen nicht vor. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind von der Planung nicht betroffen.

#### **4.4 Umweltbeschreibung / Umweltbewertung und Wirkungsprognose**

##### **4.4.1 Menschen**

Im Änderungsbereich existiert eine Siedlung, die durch gewerbliche Betriebe (Maschinenbau, Tankstelle) genutzt wird. Die östlich angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Für die Erholung hat der Änderungsbereich auf Grund der bestehenden Nutzungen sowie der Begrenzung durch den viel befahrenen Schiffahrter Damm nur untergeordnete Bedeutung.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst ausschließlich die Bereiche der vorhandenen Siedlung. Durch die Flächennutzungsplanänderung ergeben sich keine direkten Auswirkungen hinsichtlich der bestehenden Nutzung (Bestandsschutz).

##### **4.4.2 Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt**

Die vorhandenen Biotoptypen im Bereich der unversiegelten Flächen der Siedlung entsprechen den vorhandenen Nutzungen: Hausgärten, Straßenbegleitgehölze, begrenzende Hecken sowie im Norden teilweise landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die biologische Vielfalt ist dementsprechend als gering einzustufen.

Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Werse sowie im Norden im Landschaftsschutzgebiet „Werse-Ems-Niederung, Kreuzbach, Angel und Wolbecker Tiergarten“. Durch die Flächennutzungsplanänderung werden für den betreffenden Bereich die erforderliche Rücknahme des Geltungsbereichs des Landschaftsplanes sowie eine räumliche Teilaufhebung der Landschaftsschutzgebietsausweisung eingeleitet (s. Punkt 3.1).

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Wesentlichen eine Festschreibung des Bestands und es werden geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten mit Eingriffsrelevanz für Boden, Grundwasser, Natur und Landschaft durch Versiegelung und Bebauung geschaffen. Als geeignete Kompensationsflächen werden nördlich sowie östlich der gewerblichen Baufläche Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

Erhebliche Umweltauswirkungen sind durch die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht zu erwarten.

#### **4.4.3 Boden / Altlasten**

Aufgrund der vorhandenen Bebauung und Versiegelung im Bereich der Siedlung sowie der intensiven Nutzung der Ackerflächen sind die natürlichen Bodenfunktionen nur noch stark eingeschränkt bis nicht mehr vorhanden.

Durch die Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten ausschließlich für Betriebe bzw. Nutzungen im Bestand entspricht die Flächennutzungsplanänderung den Anforderungen der Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel des Baugesetzbuches hinsichtlich Nachverdichtung und Innenentwicklung.

Hinsichtlich zu erwartender Eingriffe und deren Kompensation sowie erheblicher Umweltauswirkungen gelten die Ausführungen im Kap. 4.4.2.

Die vorhandene Tankstelle (Schiffahrter Damm Nr. 506) ist als Altlast-/Verdachtsfläche im Flächennutzungsplan gekennzeichnet (Flächen, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind). Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes ergibt sich diesbezüglich keine Änderung bzw. kein Handlungsbedarf.

#### **4.4.4 Wasser**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine klassifizierten Fließgewässer. Bei den vorhandenen Gräben handelt es sich um Straßenseitengräben etc. Oberflächengewässer sind von der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht betroffen. Hinsichtlich zu erwartender Eingriffe und deren Kompensation sowie erheblicher Umweltauswirkungen für das Grundwasser gelten die Ausführungen im Kap. 4.4.2.

#### **4.4.5 Klima / Luft**

Hinsichtlich des Klimas ist von einer höheren Erwärmung der bebauten und versiegelten Bereiche bereits im Ist-Zustand gegenüber den östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auszugehen. Diese Erwärmung hat jedoch keine Bedeutung über die unmittelbare lokale Wirkung auf den Flächen hinaus.

Hinsichtlich der Luftqualität ist im Änderungsbereich von einer städtischen Hintergrundbelastung mit Luftschadstoffen auszugehen. Durch die Flächennutzungsplanänderung entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Klima und die Luft.

#### **4.4.6 Landschaft**

Das Landschaftsbild ist im Änderungsbereich durch die vorhandene Bebauung der Siedlung geprägt. Zum Schutzgut *Landschaft* gelten sinngemäß die Ausführungen, die im Kapitel 4.4.2 zum Schutzgut *Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt* gemacht wurden. Im weiteren Planverfahren können geeignete Bepflanzungsmaßnahmen zur Einbindung der Baufläche in die Landschaft festgesetzt werden.

#### 4.4.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Änderungsbereichs sind keine Denkmäler vorhanden. Auf vorhandene Kulturgüter und sonstige Sachgüter, zu denen im vorliegenden Fall die Gebäude mit Gärten, Straßen etc. der Siedlung zu nennen sind, ergeben sich keine Beeinträchtigungen durch die Änderung des Flächennutzungsplanes.

#### 4.5 Wechselwirkungen

Zu beachtende und voraussichtlich beeinträchtigte Wechselwirkungen zwischen den genannten Schutzgütern sind auf dieser Planungsebene im Änderungsbereich nicht ersichtlich und nicht zu vermuten.

#### 4.6 Nichtdurchführung der Planung

Im Falle der Nichtdurchführung der Änderung des Flächennutzungsplanes ist davon auszugehen, dass die bisherige Nutzung der Flächen sowie die Lage im Landschaftsplan und teilweise im Landschaftsschutzgebiet erhalten bleiben.

#### 4.7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Räumliche Alternativen zur Bestandssicherung der vorhandenen Nutzung sowie Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten für vorhandene Betriebe bestehen nicht, so dass anderweitige Planungsmöglichkeiten nicht in Betracht kommen.

#### 4.8 Überwachung (Monitoring)

Maßnahmen zum Monitoring werden im konkreten Fall auf der Planungsebene des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich. Unbenommen ist dabei die regelmäßige Überprüfung im Rahmen der laufenden Fortschreibung des Flächennutzungsplanes.

#### 4.9 Zusammenfassung

Die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes hat zum Ziel, einen Teil einer vorhandenen Siedlung, die bislang planungsrechtlich als Außenbereich gilt, als gewerbliche Baufläche darzustellen und räumlich begrenzte Erweiterungsmöglichkeiten für vorhandene gewerbliche Betriebe vorzubereiten.

Die Fläche liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Werse sowie im Norden teilweise in einem Landschaftsschutzgebiet. Aufgrund der überwiegend bereits vorhandenen Bebauung besteht eine Vorbelastung für die Schutzgüter *Boden, Wasser, Klima, Natur* und *Landschaft*. Durch die Flächennutzungsplanänderung werden für den betreffenden Bereich die erforderliche Rücknahme des Geltungsbereichs des Landschaftsplanes sowie teilweise eine Aufhebung der Landschaftsschutzgebietsausweisung eingeleitet. Durch die geringfügigen Erweiterungsmöglichkeiten entsteht eine Eingriffsrelevanz für *Boden, Grundwasser, Natur* und *Landschaft* durch Versiegelung und Bebauung. Als geeignete Kompensationsflächen werden nördlich bzw. östlich der gewerblichen Baufläche Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft neu dargestellt.

Erhebliche Umweltauswirkungen sind durch die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht zu erwarten.

### 5. Gesamtabwägung

#### 5.1 Eingriffe in Natur und Landschaft: Ausgleich

Mit der Darstellung von zusätzlichen Bauflächen (gewerbliche Baufläche) werden Freiflächen, die im wirksamen Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt sind, überplant. Die damit verbundene Inanspruchnahme von Freiflächen kann im Sinne der gesetzlichen Eingriffsregelung auf den zusätzlich in den Änderungsbereich aufgenommenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft kompensiert werden. Diese Flächen werden als „Flächen für vorwiegend lineare und punktuelle Maßnahmen“ dargestellt, wie sie bereits im wirksamen Flächennutzungsplan im unmittelbar nördlich angrenzenden Bereich enthalten sind.



## 5.2 Altlasten

Im Flächennutzungsplan werden gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet. Innerhalb des Änderungsbereichs ist nach derzeitigem Kenntnisstand eine Altlastenverdachtsfläche vorhanden, die einer Kennzeichnungspflicht unterliegt.

Die Altlast-/Verdachtsfläche 747 betrifft eine bestehende Tankstelle am Schiffahrter Damm; für das Grundstück wird zwar eine geänderte Darstellung im vorliegenden Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes angestrebt, tatsächlich aber wird die betroffene Fläche bereits durch die Tankstelle genutzt.

## 5.3 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der gültige Gebietsentwicklungsplan (GEP) für den Regierungsbezirk Münster – Teilabschnitt Münsterland – stellt den Änderungsbereich als Agrarbereich dar, überlagert mit einem Bereich zum Schutz der Gewässer und einem Erholungsbereich. Die Bezirksplanungsbehörde hat inzwischen erklärt, dass eine Änderung des FNP, die sich grundsätzlich auf die Darstellung des Gewerbebestands östlich des Schiffahrter Damms beschränkt und nur untergeordnete Ergänzungsmöglichkeiten vorsieht, ohne eine Änderung des GEP oder ein Zielabweichungsverfahren möglich ist.

Die geplante 16. Änderung des Flächennutzungsplanes steht damit in Einklang mit den landesplanerischen Vorgaben.

## 5.4 Liegenschaftliche Verfügbarkeit

Die betroffene Fläche befindet sich vollständig im Eigentum der privaten Eigentümer bzw. der Gewerbetreibenden. Die Darstellung der gewerblichen Baufläche im FNP ist Voraussetzung für den Erlass einer Satzung gem. § 34 (4) Satz 1 Nr. 2 BauGB. Die geplante Satzung ermöglicht es den Grundstückseigentümern, zukünftig Bauanträge für ihre Grundstücke stellen zu können, um z. B. – wie im Falle des aktuellen Antragstellers – seinen bestehenden Gewerbebetrieb nochmals untergeordnet erweitern zu können.

Damit sind die Voraussetzungen für eine zügige Umsetzung der Planungsziele gegeben.

Diese Begründung dient gemäß § 5 (5) Baugesetzbuch als Anlage zu der durch den Rat der Stadt Münster am 21.02.2007 abschließend beschlossenen 16. Änderung des fortgeschriebenen Flächennutzungsplanes.

Münster, **26.02.2007**

**Tillmann (L.S.)**

Dr. Tillmann  
Oberbürgermeister