

Begründung

zur 19. Änderung des fortgeschriebenen Flächennutzungsplanes der Stadt Münster im Stadtbezirk West im Stadtteil Albachten für den Bereich südlich der Dülmener Straße

Inhalt	Seite
1. Planungsanlass und Planungsziele	1
2. Änderungsbereich	2
3. Änderungsinhalte	2
3.1 Gemischte Bauflächen	2
3.2 Flächen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf	5
3.2.1 Zweckbestimmung – Kindergarten –	5
4. Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht gem. § 2a BauGB	5
4.1 Rahmen der Umweltprüfung	5
4.2 Kurzdarstellung Inhalt und wichtigste Ziele der Flächennutzungsplanänderung.....	5
4.3 Fachgesetzliche Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes	5
4.4 Umweltbeschreibung / Umweltbewertung und Wirkungsprognose	5
4.5 Nichtdurchführung der Planung (Prognose-Null-Variante)	6
4.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	7
4.7 Überwachung (Monitoring)	7
4.8 Zusammenfassung	7
5. Gesamtabwägung	7
5.1 Eingriffe in Natur und Landschaft.....	7
5.2 Altlasten.....	7
5.3 Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	7
5.4 Liegenschaftliche Verfügbarkeit	8

1. Planungsanlass und Planungsziele

Der Bebauungsplan Nr. 437: Albachten - südlich Dülmener Straße, der in der Fassung der 1. Änderung seit Dezember 2002 rechtskräftig ist, regelt die städtebauliche Entwicklung im Stadtteil Albachten u. a. im Bereich südlich der Dülmener Straße und westlich des Offerbaches. Zur Stärkung des Ortszentrums von Albachten sieht der Bebauungsplan Nr. 437 am geplanten Marktplatz einen Einzelhandelsstandort vor, der sich - von der Dülmener Straße aus gesehen - in rückwärtiger, südlicher Lage befindet und eine Anfahrt für Kunden und Anlieferung über die Straße Rottkamp durch das künftige Wohngebiet bedingt. Unter diesen Bedingungen wurde der Standort von interessierten Lebensmittelmarkt-Betreibern sehr kritisch bewertet. Auch die Größe des Objekts mit max. 800 m² Verkaufsfläche wurde als zu gering erachtet. Außerdem fehlen in unmittelbarer Nähe des Marktplatzes ausreichende Parkmöglichkeiten. Trotz intensiver Bemühungen hat sich kein Investor gefunden, der diesen Standort entwickeln wollte.

Als alternativer Standort zur Sicherung für einen Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) wird deshalb nun die Fläche südöstlich des Kreisverkehrs, zwischen Dülmener Straße und Rottkamp, mit Orientierung zur Dülmener Straße angesehen. Hier besteht die Möglichkeit, ein Einzelhandelskonzept eines Investors unter wirtschaftlich und verkehrlich günstigeren Bedingungen umzusetzen. Vorgesehen ist die Errichtung eines Lebensmittelmarktes (Vollsortimenter) mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m² sowie eines Textilmarktes mit ca. 500 m² Verkaufsfläche, ergänzt durch ca. 85 Stellplätze. Die HAUPTerschließung erfolgt von der Dülmener Straße aus. Eine zusätzliche Zufahrt wird vom Rottkamp ermöglicht.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Münster stellt den geplanten neuen Einzelhandelsstandort als Wohnbaufläche dar. Für die planungsrechtliche Sicherung des o. g. Ein-

zelhandelskonzeptes ist daher die Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 2 (1) und (4) Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich. Mit der vorliegenden Änderung werden die wirksam dargestellten Wohnbauflächen im Bereich des neuen Einzelhandelsstandorts in gemischte Bauflächen umgewidmet.

Im Parallelverfahren soll der Bebauungsplan Nr. 437 durch die 2. Änderung einige wesentliche, der Einzelhandelskonzeption entsprechende Änderungen erfahren. Für die Fläche der geplanten Einzelhandelseinrichtungen südlich der Dülmener Straße, östlich des Kreisverkehrs enthält die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 437 vorhabenbezogene Festsetzungen zur künftigen Nutzung (Vorhaben- und Erschließungsplan), durch die ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. Bebauungsplans Nr. 437, 1. Änderung, überplant wird.

Der Bebauungsplan Nr. 437 setzt im Bereich des Marktplatzes südlich zwischen Dülmener Straße und Rottkamp Mischgebiete (MI) fest. Aufgrund der teilweise geänderten städtebaulichen Zielsetzung sollen deren Abgrenzungen geändert werden. Zur planungsrechtlichen Absicherung der geänderten Zielsetzung ist der Flächennutzungsplan zu ändern. Die im Bereich des Marktplatzes wirksam dargestellten Wohnbauflächen werden deshalb teilweise in gemischte Bauflächen umgewidmet. Auch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 437 sieht entsprechende Anpassungen vor.

Eine Prüfung von Alternativstandorten für den neuen Einzelhandelsstandort wurde nicht durchgeführt, weil der aktuell geltende Bebauungsplan Nr. 437 einen Standort für Einzelhandelseinrichtungen im Bereich des Marktplatzes südlich der Dülmener Straße bereits enthält, dessen Realisierung durch Lebensmittelmarkt-Betreiber aber deshalb gescheitert ist, weil Lage, Erreichbarkeit, Flächenangebot und das Angebot an Parkmöglichkeiten nicht den Interessen potenzieller Investoren entsprechen. Der nun vorgesehene Ersatzstandort liegt im Geltungsbereich desselben Bebauungsplans. Innerhalb der Ortslage von Albachten gibt es keinen weiteren Alternativstandort, der den Zielvorstellungen entspricht.

2. Änderungsbereich

Der Änderungsbereich ist wie folgt begrenzt: Im Norden durch die Dülmener Straße, im Westen und Süden durch die Straße „Wierling“, im Osten durch die Straße „In der Weede“ südlich bzw. den Offerbach nördlich der Straße „Wierling“.

3. Änderungsinhalte

3.1 Gemischte Bauflächen

1. Neuer Einzelhandelsstandort am Kreisverkehr

Im Anschluss an die im wirksamen Flächennutzungsplan bestehende Darstellung einer gemischten Baufläche südlich der Dülmener Straße wird westlich des integriert dargestellten Feuerwehrstandortes die gemischte Baufläche erweitert, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den geplanten Einzelhandelsstandort zu schaffen. Die gemischte Baufläche wird durch die Dülmener Straße im Norden und die Straße Rottkamp im Westen und Süden eingefasst. Dadurch wird die bestehende Darstellung einer Wohnbaufläche überplant. Die neu dargestellte gemischte Baufläche ist als Standort für die o. g. geplanten Einzelhandelsnutzungen sowie die zugehörigen Stellplätze vorgesehen, für die im so genannten Parallelverfahren die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 437 vorhabenbezogene Festsetzungen trifft.

Der vorhabenbezogene Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 6.500 m²; der Vorhabenträger beabsichtigt hier die Errichtung eines Lebensmittelmarktes (Vollsortimenter) und einen Textilmarktes. Hierfür sind zwei Gebäudestandorte vorgesehen.

Das Baufenster für den Lebensmittelmarkt hat eine Größenordnung von ca. 1.750 m². Die Planung für den Lebensmittelmarkt umfasst ein Ladenlokal mit 1.200 m² Verkaufsfläche sowie Nebenflächen für Lager, Büro, die eingehauste Anlieferung etc. von ca. 360 m² Nutzfläche. Vorgesehen ist eine I-geschossige Bebauung mit Flachdach mit einer Gebäudehöhe von ca. 5,50 m.

Der Textilmarkt soll eine Verkaufsfläche von 500 m² haben. Die erforderlichen Nebenräume werden z. T. im Obergeschoss untergebracht. Gemäß den textlichen Festsetzungen zum Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 437 (Vorhaben- und Erschließungsplan) sind in den Obergeschossen nur Dienstleistungen, Büros und Wohnungen zulässig; im Erdgeschoss als unzulässig ausgeschlossen sind folgende Nah- und Grundversorgungssortimente gemäß „Münsteraner Sortimentsliste“ zum Einzelhandelskonzept Münster, 2004:

- Blumen (Schnittblumen, Topfpflanzen), - Drogerie- / Parfümerieartikel, - Getränke, - Kosmetische Artikel, - Nahrungs- und Genussmittel, - Pharmazeutische Artikel, - Tabakwaren, - Tierfutter / Tierpflegeartikel, - Zeitschriften / Zeitungen.

Die beiden Gebäude sind an den Rottkamp bzw. die Dülmener Straße herangerückt und umfassen den zur Dülmener Straße vorgelagerten Kundenstellplatz mit ca. 85 Stellplätzen. Die angrenzende Wohnbebauung im Süden und Westen wird durch die geplanten Hochbauten zugleich vom Lärm des Kundenverkehrs auf der Stellplatzanlage abgeschirmt, nach Osten gewährleistet eine geplante Lärmschutzwand den notwendigen Immissionsschutz.

Mit dem Vorhaben wird die ursprüngliche städtebauliche Zielsetzung für den Bereich südöstlich des Kreisverkehrs (verdichtete Wohnbebauung: Reihenhäuser und Geschossbauten) aufgegeben. Dies ist jedoch erforderlich, um neben der Schaffung von Wohnbauflächen auch die zweite zentrale städtebauliche Zielsetzung der Planung: „Stärkung des Ortszentrums“ verwirklichen zu können. Für die Attraktivität des Stadtteils ist ein auf Dauer leistungsfähiges Grundversorgungsangebot entscheidend. Albachten verfügt über einen Lebensmittel-Discounter und einen weiteren Lebensmittelmarkt. Letzterer hat aber mit ca. 400 m² Verkaufsfläche keine marktgerechte Größe mehr. Deshalb wurde bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan ein neuer Standort für einen Lebensmittelmarkt als Vollsortimenter am zentralen Marktplatz geschaffen. Von Seiten der Investoren und Betreiber wird dieser Standort jedoch nicht akzeptiert, einerseits wegen seiner Lage abseits der Dülmener Straße und andererseits wegen der zu geringen Flächengröße. Der rechtskräftige Bebauungsplan ermöglicht ebenerdig rd. 1.000 m² Bruttogeschossfläche und ca. 48 Stellplätze. Die Flächenansprüche im Lebensmittel-Einzelhandel sind jedoch gerade in den letzten Jahren stark angestiegen. Aus Betreibersicht kommt ein Vollsortimenter mit weniger als 1.200 m² Verkaufsfläche aus wirtschaftlichen Gründen nicht mehr in Betracht. Für diese Größenordnungen reichen die Flächenangebote im Marktplatzbereich nicht aus.

Berücksichtigt man die aktuellen Ansiedlungsanforderungen des Lebensmitteleinzelhandels, deren Betriebskonzepte und Flächenansprüche, so kommt unter dem Gesichtspunkt der Flächenverfügbarkeit innerhalb Albachtens derzeit nur der Standort östlich des Kreisverkehrs in Betracht. Stadtstrukturell führt das zu Auswirkungen, die zunächst in einer geänderten Entwicklung des Stadtteilzentrums liegen. Es war bisher die städtebauliche Zielsetzung, die Grundversorgungsangebote entlang der Dülmener Straße auf den engeren Bereich zwischen Tankstelle und Plus-Markt sowie beidseits des künftigen Marktplatzes zu bündeln. Mit dem Ansiedlungsvorhaben erhält das Stadtteilzentrum eine vergrößerte Ausdehnung entlang der Dülmener Straße. Der Bereich zwischen der Kreuzung Osthofstraße / Weseler Straße im Osten und dem Kreisverkehr im Westen ist insgesamt durch eine gemischte Nutzungsstruktur gekenn-

zeichnet, auch wenn der Wohnanteil westlich des alten Friedhofes deutlich überwiegt. Gemessen an der vorherrschenden höheren Nutzungsdichte und der größeren Nutzungsvielfalt kann man den gesamten Bereich durchaus zur Ortsmitte zählen.

Auch im Hinblick auf die Größenordnung der geplanten Verkaufsflächenangebote ist von einer städtebaulichen Verträglichkeit des Vorhabens auszugehen. Das Stadtteilzentrum Albachten verfügt aktuell über ca. 1.800 m² Gesamtverkaufsfläche (Gesamt – VKF). Den Hauptanteil bildet mit ca. 1.300 m² die VKF für den Lebensmittelsektor. Das Ansiedlungsvorhaben würde mit ca. 1.700 m² Gesamt – VKF die vorhandene Verkaufsfläche nahezu verdoppeln und damit theoretisch mehr Kaufkraft benötigen, als sie der Stadtteil Albachten bereitstellt.

Für die Einschätzung, dass das Ansiedlungsvorhaben dennoch strukturell verträglich ist, sprechen folgende Gründe:

- Es ist davon auszugehen, dass die Realisierung des geplanten Lebensmittel-Vollsortimenters zur Aufgabe des bestehenden Lebensmittel-Supermarktes führen wird. Dessen Ladengröße beträgt nur ca. 400 m², was lediglich ein begrenztes Sortiment ermöglicht. Aufgrund der sprunghaften Entwicklung im Lebensmitteleinzelhandel (Trend zu mehr Sortimenten und mehr VKF) wäre der Standort mittelfristig nicht überlebensfähig. Diese Einschätzung führte bereits zur Ausweisung des Einzelhandelsstandortes am künftigen Marktplatz als Ersatz-, nicht als Ergänzungsstandort, denn der Stadtteil trägt lediglich einen Lebensmittel-Vollsortimenter. Unter Berücksichtigung des künftigen Fortfalls dieses Anbieters ist das künftige Verkaufsflächenangebot durch das Ansiedlungsvorhaben im Stadtteil vertretbar. Negative Auswirkungen durch Kaufkraftabschöpfung in benachbarten Stadtteilen bzw. Gemeinden sind daher nicht zu erwarten.
- Für den geplanten Einzelhandelsstandort am Kreisverkehr werden im vorhabenbezogenen Teil des Bebauungsplans für den Standort des geplanten Textilmarktes bewusst die grundversorgungsrelevanten Sortimente gemäß Münsteraner Liste für unzulässig erklärt. Über die bestehenden Anbieter innerhalb der gewachsenen Ortsmitte hinaus wird es in diesen Sortimentsbereichen keine zusätzlichen Angebote geben. Am Standort des Lebensmittelvollsortimenters ist dagegen nur ein Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) zulässig.
- Mit der Entwicklung des Stadteilerweiterungsgebietes „Albachten – West“ werden zurzeit im Wesentlichen die Entwicklungspotenziale des Stadtteils vollständig entwickelt, die der wirksame Flächennutzungsplan darstellt. Darüber hinaus bietet der gültige Gebietsentwicklungsplan – Teilabschnitt Münsterland – aber noch erhebliche Wohnsiedlungsflächen am östlichen Ortsrand von Albachten, die für die langfristige Entwicklung zur Verfügung gestellt werden können.

2. Anpassung im Bereich des Marktplatzes

Der Bebauungsplan Nr. 437 setzt im Bereich des Marktplatzes südlich zwischen Dülmener Straße und Rottkamp Mischgebiete (MI) fest. Aufgrund der teilweise geänderten städtebaulichen Zielsetzung sollen deren Abgrenzungen geändert werden. Zur planungsrechtlichen Absicherung der geänderten Zielsetzung ist der Flächennutzungsplan zu ändern. Die im Bereich des Marktplatzes wirksam dargestellten Wohnbauflächen werden deshalb teilweise in gemischte Bauflächen umgewidmet. Auch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 437 sieht entsprechende Anpassungen vor.

3.2 Flächen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf

3.2.1 Zweckbestimmung – Kindergarten –

Westlich der Straße „In der Weede“ stellt der wirksame Flächennutzungsplan innerhalb einer Wohnbaufläche einen Kindergarten-Standort dar. Das Planzeichen „Zweckbestimmung Kindergarten“ wird nordwärts zur Straße „Wierling“ verschoben, weil der Kindergarten inzwischen an diesem Standort errichtet worden ist.

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

Für die notwendige 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 437: Albachten – südlich Dülmener Straße 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

Wesentliches Ziel der 19. Änderung des fortgeschriebenen Flächennutzungsplanes ist es, zusätzliche gemischte Bauflächen südlich der Dülmener Straße in Albachten darzustellen. Den Anlass bildet die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 437: Albachten – südlich der Dülmener Straße, dessen Entwurf entsprechende vorhabenbezogene Festsetzungen zur Realisierung zusätzlicher Einzelhandelseinrichtungen trifft. Im Bereich des geplanten Marktplatzes südlich der Dülmener Straße wird die Darstellung von gemischten Bauflächen im Flächennutzungsplan den mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 437 vorgesehenen Anpassungen von ausgewiesenen Mischgebieten angepasst.

4.3 Fachgesetzliche Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes

Maßgebliche fachgesetzliche Anforderungen ergeben sich insbesondere aus dem Bundesimmissionsschutzgesetz und zugehöriger Verordnungen und dem Baugesetzbuch in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz (Eingriffe in Natur und Landschaft).

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 FNP bislang bereits Wohnbauflächen vorsah und für das Gebiet ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt. Der Mehrbelastung am geplanten Standort für die geplanten Einzelhandelseinrichtungen sind die Entlastungen im Bereich des bisherigen Einzelhandelsstandortes am Marktplatz entgegenzustellen. Erhebliche Umweltauswirkungen sind daher lediglich im Bereich des Immissionsschutzes zu erwarten.

Hinsichtlich der Eingriffsregelung ist im Rahmen der Bilanzierung der möglichen Versiegelung auf der Ebene des Bebauungsplanes Nr. 437, 2. Änderung, das Erfordernis zusätzlicher Aus-

gleichsflächen zu prüfen. Auf der Ebene des FNP ergibt sich aus dem erwarteten geringfügigen zusätzlichen Ausgleichsbedarf kein Handlungsbedarf.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung auf die zu betrachtenden Schutzgüter.			
Umweltbelange	Beschreibung der heutigen Umweltsituation	Prognose der Umweltauswirkungen	Bewertung*
Mensch	Die Fläche wird allseits von Wohngebieten (WA) umgeben. Die Fläche selbst ist bislang im B-Plan als allgemeines Wohngebiet festgesetzt (noch nicht realisiert);	Immissionsschutzrechtlich ergibt sich im Hinblick auf den Gewerbelärm der geplanten Einzelhandelseinrichtungen ein Konfliktpotenzial zu benachbarten Wohngebäuden. Notwendige Vermeidungsmaßnahmen sind auf der Ebene des Bebauungsplans zu regeln.	●●
Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt	keine relevanten Vorkommen von Arten und Biotopen (ehemals Ackernutzung)	Die Darstellung als gemischte Baufläche führt potenziell zu einer Erhöhung der Versiegelung (Eingriffsrelevanz)	●
Landschaft	geplanter Wohnstandort (ehemals Ackernutzung)	Baulicher Akzent im Ortseingangsbereich von Albachten	●
Boden	Plaggeneschboden mit Archivfunktion im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes, keine bekannte Altlasten-/ Verdachtsfläche	Die Darstellung als gemischte Baufläche führt potenziell zu einer Erhöhung der Versiegelung (Eingriffsrelevanz durch Bodenverlust und verminderte Grundwasserneubildung)	●
Wasser	mittlere Grundwasserneubildungsrate		●
Klima	klimatisch ohne nennenswerte Relevanz	klimatisch kaum wirksame Verdichtung der Bebauung;	-
Luft	Wohnbauflächen entlang der Dülmener Straße sind durch das Verkehrsaufkommen von ca. 11.000 PKW/24 h vorbelastet	Im Nahbereich ist eine geringfügige Erhöhung der Luftbelastung durch die Parkplatznutzung zu erwarten, ohne dass mit Überschreitungen der Grenzwerte der 22. BImSchV zu rechnen ist.	●
Sach- und Kulturgüter	keine zu berücksichtigenden Sach- oder Kulturgüter bekannt	keine Relevanz	-
Wechselwirkungen	keine signifikanten Wechselwirkungen	keine Relevanz	-

* Bewertung: ●●● sehr erheblich / ●● erheblich / ● wenig erheblich / - nicht erheblich

Unter Umweltgesichtspunkten ausgewiesene Schutzausweisungen, insbesondere FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete, werden nicht tangiert.

4.5 Nichtdurchführung der Planung (Prognose-Null-Variante)

Bei Beibehaltung des gegenwärtigen Planungsstandes können am Standort nicht die beiden Einzelhandelsmärkte der angestrebten Größenordnung errichtet werden. Es ist in diesem Fall davon auszugehen, dass dann die Festsetzungen des Bebauungsplanes (Allgemeines Wohngebiet) längerfristig umgesetzt werden. Durch die Ausnutzung der Flächen als Wohngebiet lassen sich in diesem Fall leicht verminderte Umweltauswirkungen prognostizieren.

4.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Für die Darstellung einer zusätzlichen gemischten Baufläche zur Realisierung der beiden geplanten Einzelhandelsmärkte bei gleichzeitiger räumlich-funktionaler Stärkung des vorhandenen Stadtteilzentrums kommen in der Ortslage Albachten keine anderweitigen Standorte in Betracht. Eine vergleichende Umweltprüfung kann damit entfallen.

4.7 Überwachung (Monitoring)

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

4.8 Zusammenfassung

Mit der 19. Änderung des fortgeschriebenen Flächennutzungsplanes sollen zusätzliche gemischte Bauflächen zur Errichtung von zwei Einzelhandelsmärkten (Lebensmittel-Vollsortimenter und Textilmarkt) südlich der Dülmener Straße in Albachten dargestellt werden. Die gemischten Bauflächen treten an die Stelle eines im Bebauungsplanes Nr. 437 festgesetzten Wohngebietes, der parallel geändert wird. Die Planung der gemischten Bauflächen lässt nachteilige Umweltauswirkungen im Hinblick auf den Immissionsschutz erwarten, die jedoch größtenteils gemindert werden können. Die sonstigen Umweltauswirkungen wie zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft sind wenig erheblich oder lassen sich durch geeignete Maßnahmen vermeiden, mindern oder ausgleichen.

5. Gesamtabwägung

5.1 Eingriffe in Natur und Landschaft

Durch die Darstellung von zusätzlichen gemischten Bauflächen werden bisher wirksam dargestellte Wohnbauflächen überplant. Mit der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes sind Eingriffe in Natur und Landschaft nicht verbunden. Die Klärung sonstiger ggf. erforderlicher Regelungen erfolgt im Rahmen des Verfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 437.

5.2 Altlasten

Im Flächennutzungsplan sollen gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB "für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind" gekennzeichnet werden. Im Plangebiet sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine Altlastenverdachtsflächen vorhanden, die einer Kennzeichnungspflicht unterliegen.

5.3 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der gültige Gebietsentwicklungsplan (GEP) für den Regierungsbezirk Münster – Teilabschnitt Münsterland – stellt den Änderungsbereich als Wohnsiedlungsbereich dar.

Mit Schreiben vom 07.04.2006 hat die Bezirksregierung Münster mitgeteilt, dass gegen die Darstellungen der beabsichtigten 19. Änderung des fortgeschriebenen Flächennutzungsplanes landesplanerisch keine Bedenken erhoben werden.

Damit steht die beabsichtigte Änderung der Darstellung im Einklang mit den Zielen der Regional- und Landesplanung.

5.4 Liegenschaftliche Verfügbarkeit

Die neu dargestellten gemischten Bauflächen befinden sich vollständig im Eigentum eines Vorhabenträgers. Damit sind die Voraussetzungen für eine zügige Umsetzung der Planungsziele gegeben.

Nähere Einzelheiten sind aus dem Plan zur 19. Änderung des Flächennutzungsplanes ersichtlich.

Durch die vorliegende Änderung werden die Grundzüge des Flächennutzungsplanes nicht verändert.

Diese Begründung dient gemäß § 5 (5) Baugesetzbuch als Anlage zu der durch den Rat der Stadt Münster am **27.09.2006** abschließend beschlossenen 19. Änderung des fortgeschriebenen Flächennutzungsplanes.

Münster, **29.09.2006**

Tillmann (L.S.)

Dr. Tillmann
Oberbürgermeister