

## **Erläuterungsbericht**

### **zur 21. Änderung des fortgeschriebenen Flächennutzungsplanes der Stadt Münster im Stadtbezirk West im Bereich „Gewerbegebiet Steinfurter Straße, B54, Autobahn A1 - Östlicher Teilbereich“**

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

Anlass zur Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Münster ist die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 388 „Gewerbegebiet Steinfurter Straße / B 54 / Autobahn A1“ in der Fassung vom 04.10.1996.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt für ein bereits bestehendes Möbelhaus ein Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel –Möbel und Einrichtung–“ und für die weiteren bestehenden und geplanten Betriebe Gewerbegebiet fest. Ursprünglich sollte die Änderung des Bebauungsplanes die Erweiterungsabsichten des Möbelhauses, d.h. die Errichtung eines Möbelabholmarktes und eines Logistikzentrums, die Errichtung zweier weiterer Möbelmärkte sowie den Bau eines Gartencenters durch die Festsetzung von zwei neuen Sondergebieten mit den Zweckbestimmungen „Möbel und Einrichtung“ bzw. „Gartencenter“ planungsrechtlich absichern.

Während die Projektentwicklung für das geplante Gartencenter weit vorangeschritten ist, ist die Entwicklung der geplanten Erweiterungen im Sektor Möbel und Einrichtung weiterhin völlig offen.

Da die Verlagerung des Gartencenters vom jetzigen Standort im Außenbereich in das Plangebiet nunmehr kurzfristig erfolgen soll, wird dieser Teilbereich aus den laufenden Bauleitplanverfahren (3. Änderung des Flächennutzungsplanes und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 388) herausgenommen und als 21. Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 388 fortgeführt. In diesem Teilbereich sollen zeitnah die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung des Gartencenters in einem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Gartencenter geschaffen werden.

Die Bauleitplanverfahren für den übrigen Teil umfassen die Erweiterungsabsichten im Sektor Möbel und Einrichtung und werden in Abhängigkeit zum Projektfortschritt zu einem späteren Zeitpunkt fortgesetzt.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist erforderlich, da der wirksame Flächennutzungsplan den Änderungsbereich als Gewerbegebiet darstellt. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 388 mit dem Ziel der Festsetzung eines Sondergebiets Gartencenter wird daher die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Ziel der Darstellung eines nach Nordosten ausgeweiteten Sondergebiets Fachmarkt als separates Änderungsverfahren parallel zur Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt.

Der Standort stellt ein gesamtstädtisches Gewerbegebiet mit guter verkehrlicher Erreichbarkeit aus dem Stadtgebiet und aus der Region dar. Gemäß dem Einzelhandelskonzept der Stadt Münster gehört der Standort zum Standorttyp Fachmarktzent-

rum/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, mit dem er sich von den anderen Standorten abgrenzt.

## **2. Änderungsbereich**

Der Änderungsbereich umfasst im Wesentlichen einen Geländestreifen zwischen der Steinfurter Straße (L 510) im Norden und der parallel verlaufenden Straße Haus Uhlenkotten im Süden unmittelbar westlich des Kreisverkehrs auf einer Länge von ca. 150 Metern; er umfasst außerdem einen Geländestreifen westlich entlang der dargestellten Hauptverkehrsstraße Haus Uhlenkotten.

## **3. Änderungsinhalte**

### **3.1 Sondergebiet Fachmarkt**

Auf dem Eckgrundstück zwischen Steinfurter Straße und Haus Uhlenkotten ist die Errichtung eines Gartencenters mit ca. 4.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche geplant, davon maximal 450 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Randsortimente. Dafür wird das bereits wirksam bestehende Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Fachmarkt nach Nordosten erweitert dargestellt, wodurch ein bisher dargestelltes Gewerbegebiet überplant wird.

Die übergeordnete Erschließung der geplanten Einrichtung erfolgt im Norden von der Steinfurter Straße und im Süden von der B 54. Innerhalb des Plangebietes wird die Erschließung über die Straße Haus Uhlenkotten sichergestellt.

### **3.2 Grünfläche mit der Zweckbestimmung Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Westlich entlang der Straße Haus Uhlenkotten werden geringe Flächen des erweiterten Sondergebietes Fachmarkt sowie des Gewerbegebietes neu als straßenbegleitende Grünfläche mit der Zweckbestimmung Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

## **4. Belange des Umweltschutzes**

### **4.1 Freiraum und Bodenschutz**

Der Änderungsbereich war im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Baufläche (Gewerbegebiet) dargestellt; durch die Flächenumwidmung ergibt sich kein zusätzliches Erfordernis von Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 8a Bundesnaturschutzgesetz.

### **4.2 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 Kenntnis-

stand zwei Altlastenverdachtsflächen vorhanden, die einer Kennzeichnungspflicht unterliegen.

Zum einen handelt es sich um eine ehemalige Flakstellung, in deren Umgebung sich zahlreiche verfüllte Stellungsgräben und Bombenrichter auf dem Gelände befinden. Die Flächen wurden bisher nicht einzeln untersucht.

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

## **5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Der gültige Gebietsentwicklungsplan (GEP) für den Regierungsbezirk Münster – Teilabschnitt Münsterland – stellt den Änderungsbereich als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB) dar.

Mit Schreiben vom 11.07.2005 hat die Bezirksregierung Münster mitgeteilt: „Gegen eine vorgezogene Änderung der Bauleitpläne für das geplante Gartencenter entsprechend der textlichen Festsetzungen 1.6 des Bebauungsplanänderungsentwurfs vom 27.08.2004 (Gesamtverkaufsfläche max. 4.500 m<sup>2</sup>, davon max. 450 m<sup>2</sup> VK Randsortiment) werden keine landesplanerischen Bedenken erhoben.“

Die geplante 21. Änderung des Flächennutzungsplanes steht damit im Einklang mit den landesplanerischen Vorgaben.

Nähere Einzelheiten sind aus dem Plan zur 21. Änderung des fortgeschriebenen Flächennutzungsplanes ersichtlich.

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

Dieser Erläuterungsbericht dient gemäß § 5 (5) Baugesetzbuch (BauGB) als Anlage zu der durch den Rat der Stadt Münster am **07.12.2005** abschließend beschlossenen 21. Änderung des fortgeschriebenen Flächennutzungsplanes.

Münster, **14.12.2005**

**Tillmann (L.S.)**

Dr. Tillmann  
Oberbürgermeister