

Begründung

zur 23. Änderung des fortgeschriebenen Flächennutzungsplanes der Stadt Münster im Stadtbezirk Ost im Stadtteil Mauritz-Ost für den Bereich Hans-Bredow-Weg / WDR-Grundstück

Inhalt	Seite
1. Planungsanlass und Planungsziele.....	2
2. Änderungsbereich.....	2
3. Änderungsinhalte.....	2
3.1 Wohnbaufläche	2
4. Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht gem. § 2 a BauGB	2
4.1 Rahmen der Umweltprüfung	2
4.2 Kurzdarstellung der Planung.....	2
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 / Ortsbild	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.....	5
5.2 Altlasten.....	6
5.3 Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
5.4 Liegenschaftliche Verfügbarkeit.....	6

1. Planungsanlass und Planungsziele

Der Bebauungsplan Nr. 262: St. Mauritz – Mondstraße / Erikaweg, der in der Fassung der 2. Änderung seit April 1984 rechtskräftig ist, eröffnet und regelt die Möglichkeit für eine Erweiterung der Einrichtungen des Westdeutschen Rundfunks (WDR) an der Mondstraße.

Der WDR benötigt diese Erweiterungsfläche nunmehr nicht mehr.

Die aktuell im Aufstellungsverfahren befindliche 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 262: St. Mauritz – Mondstraße / Erikaweg sieht hier als Ergänzung der umliegenden Einfamilienhausbebauung ein Wohngebiet mit großen Grundstücken für Einfamilienhäuser vor.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Münster stellt den Bereich für das geplante neue Wohngebiet als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Funkhaus“ dar. Für die planungsrechtliche Sicherung des o. g. Wohngebietes ist daher die Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 2 (1) und (4) Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich. Mit der vorliegenden Änderung wird die wirksam dargestellte Sondergebietsfläche im Westen des Westdeutschen Rundfunks in eine Wohnbaufläche umgewidmet.

Im Parallelverfahren soll der Bebauungsplan Nr. 262 durch die 3. Änderung an die neuen Ziele angepasst werden.

2. Änderungsbereich

Der Änderungsbereich ist wie folgt begrenzt: Im Norden durch den Hans-Bredow-Weg, im Westen durch den Fliederweg, im Osten durch die Mondstraße sowie im Süden durch die Straße Im Drostebusch. Die Einzelheiten sind aus dem Plan zur 23. Änderung des fortgeschriebenen Flächennutzungsplanes zu entnehmen.

3. Änderungsinhalte

3.1 Wohnbaufläche

Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Funkhaus wird zu ca. einem Drittel in Wohnbaufläche umgewidmet.

Im Anschluss an die im wirksamen Flächennutzungsplan bestehende Darstellung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Funkhaus wird auf der Grundlage der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 262 ein Wohngebiet entstehen. Der Flächennutzungsplan schafft somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ca. 10 freistehende individuell planbare Einfamilienhäuser auf großen Grundstücksflächen.

4. Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht gem. § 2 a 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 Daten und Fachplanungen wie Umweltkataster, Altlastenkataster und Lärminderungsplanung sowie einer Erfassung von Vogelarten im Änderungsbereich.

Für die parallele Änderung des Bebauungsplanes Nr. 262, der den Änderungsbereich umfasst, wird ein separater Umweltbericht erstellt.

4.2 Kurzdarstellung der Planung

Die Änderung des Flächennutzungsplanes hat zum Ziel, die Darstellung der nicht als Sondergebiet genutzten Fläche westlich des Geländes des Westdeutschen Rundfunks (WDR) in

Wohnbaufläche zu ändern. Diese Fläche ist auch Gegenstand der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 262: St. Mauritz – Mondstraße / Erikaweg, der den Änderungsbereich als Sondergebiet „Funkhaus“ festsetzt.

4.3 Fachgesetzliche Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes

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

- Bundesimmissionsschutzgesetz und seine Verordnungen: hier u. a. Berücksichtigung der Lärmimmissionssituation, s. Punkt 4.4.1.;
- Bundesnaturschutzgesetz / Landschaftsgesetz NRW: hier u. a. Prüfung der Eingriffsrelevanz und Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange, s. Punkt 4.4.2.

Schutzausweisungen

Im Änderungsbereich bestehen keine speziellen Schutzausweisungen des Natur- und Umweltschutzes. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder Europäische Vogelenschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind von der Planung nicht betroffen.

4.4 Umweltbeschreibung / Umweltbewertung und Wirkungsprognose

4.4.1 Menschen

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um das Sondergebiet „Funkhaus“ des WDR. Der östliche Teilbereich ist mit dem WDR Landesstudio bebaut, der westliche Grundstücksteil ist als unbebaute Fläche begrünt worden und wird unterhalten.

Der Änderungsbereich liegt innerhalb von Wohnbauflächen, die sich im Norden, Süden, Westen sowie östlich der Mondstraße anschließen.

Für den Änderungsbereich und die Umgebung besteht eine Lärmvorbelastung insbesondere durch den Straßen- und Schienenverkehr (Mondstraße, Umgebungsbahn). Gemäß der Datengrundlage der Lärminderungsplanung der Stadt Münster ist von einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1, für Reine Wohngebiete (WR) auszugehen. Die Werte für Allgemeine Wohngebiete (WA) können jedoch eingehalten werden. Die Lärmthematik wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, in deren Rahmen der Gebietscharakter der Wohnbaufläche (WA bzw. WR) festgesetzt wird, behandelt. Es ist jedoch im Bereich der geplanten Wohnbaufläche generell von Lärmwerten auszugehen, die dem Wohnen verträglich sind.

4.4.2 Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt

Pflanzen / Biotope

Bei den Biototypen des Änderungsbereiches handelt es sich um die gärtnerisch gestalteten Rasenflächen und Gehölzpflanzungen des WDR-Geländes sowie der westlich anschließenden, als Wiese gepflegten und randlich sowie in der Mitte von Gehölzen bestandenen Fläche. Die Umgebung ist durch die vorhandenen Wohnbauflächen mit Hausgärten gekennzeichnet.

Planungsrechtlich ist die Wiese westlich des WDR-Landesstudios als Sondergebiet mit Pflanzgebot gemäß Bebauungsplan Nr. 262 (2. Änderung) einzustufen. Die Eingriffsbilanzierung im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 262 im Parallelverfahren ergibt im Ergebnis einen Überschuss von Werteinheiten zu Gunsten des Planentwurfes. Ein Ausgleichsbedarf wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht vorbereitet.

Tiere

Aufgrund von Beobachtungen des Grünspechtes als streng geschützte Art wurde ein Gutachten zur Erfassung der Vogelarten im Bereich der zu bebauenden Fläche erstellt.

Im Ergebnis wurden 16 verschiedene Vogelarten festgestellt, welche zum typischen Inventar der Gartenstadtzone gehören. Die vorkommenden Arten (z.B. Blau- und Kohlmeise, Amsel, Elster etc.) sind mit Ausnahme des Grünspechtes häufig bis sehr häufig. Hinsichtlich des Grünspechtes wurde festgestellt, dass ein Paar dieser Art die zu bebauende Fläche zur Nahrungsaufnahme, aber nicht zum Brüten nutzt, da die vorhandenen Bäume nicht die nötige Größe und das Alter zur Anlage einer Nisthöhle aufweisen. Die Bruthöhle wird in einem alten Birnbaum in einem angrenzenden Garten vermutet.

Im Ergebnis des Gutachtens ist aufgrund des großen Aktionsraumes des Grünspechtes und der vorhandenen Ausweichflächen in der Umgebung nicht davon auszugehen, dass mit der geplanten Bebauung der Lebensraum des Grünspechtes erheblich gestört wird. Die Hausgärten im Bereich der geplanten Wohnbebauung werden Lebensraumfunktionen für Vogelarten übernehmen.

4.4.3 Boden / Altlasten

Durch die Lage der Fläche im Innenbereich zwischen der vorhandenen Wohn- und Sondergebietsbebauung sowie aufgrund der bereits bestehenden Bebaubarkeit der Fläche durch das vorhandene Planungsrecht des Bebauungsplanes Nr. 262 steht die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes den Anforderungen der Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel des Baugesetzbuches nicht entgegen. Mit der Planung als Wohngebiet ist eine geringere Versiegelung verbunden, als durch die planungsrechtliche Situation als Sondergebiet zulässig wäre.

Altlast-/Verdachtsflächen bzw. schädliche Bodenverunreinigungen sind im Änderungsbereich des Sondergebietes nicht bekannt.

4.4.4 Wasser

Von der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes sind Oberflächengewässer nicht betroffen. Aufgrund der Neuversiegelung sowie der begrenzten Versickerungsmöglichkeiten ist von einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate im Bereich der geplanten Wohnbaufläche gegenüber dem Ist-Zustand auszugehen. Hierbei ist jedoch die geringere Versiegelung gegenüber dem planungsrechtlich möglichen Sondergebiet zu berücksichtigen. Von erheblichen Auswirkungen auf das Grundwasser ist auch auf Grund der geringen Größe der neu zu bebauenden Fläche nicht auszugehen.

4.4.5 Klima / Luft

Auf der Maßstabsebene des Flächennutzungsplanes ist bei dem Änderungsbereich und der Umgebung, die überwiegend von Wohnbebauung mit Hausgärten geprägt ist, von relativ homogenen klimatischen Eigenschaften mit mikroklimatischen Abweichungen größerer unbebauter Flächen wie der Grünfläche westlich des WDR auszugehen. Mit der Änderung der Darstellung von Sondergebiet in Wohnbaufläche werden die planerischen Voraussetzungen für eine geringere Versiegelung geschaffen. In den Hausgärten der geplanten Wohnbebauung können die klimatischen Eigenschaften der unversiegelten Fläche teilweise aufrechterhalten bleiben.

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

4.4.6 Landschaft / Ortsbild

Der Änderungsbereich liegt innerhalb der Wohnbauflächen zwischen der Umgehungsstraße und der Mondstraße. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine Ergänzung dieser Wohnbauflächen, die dem vorhandenen Ortsbild entspricht, vorbereitet. Im Bereich der Hausgärten wird eine teilweise Wiederbegrünung der Fläche erfolgen. Durch die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes entstehen keine erheblichen Auswirkungen auf das Ortsbild.

4.4.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Von der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes sind keine Baudenkmale betroffen. Hinsichtlich möglicher Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten gefunden werden können, erfolgt ein entsprechender Hinweis im Bebauungsplan.

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 der Ist-Zustand der Fläche erhalten bliebe. Eine Nutzung der Fläche als Sondergebiet gemäß den planungsrechtlichen Voraussetzungen ist nicht mehr zu vermuten.

4.7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Flächennutzungsplan stellt in Mauritz-Ost zwei weitere Flächenreserven (westlich der Straße Schmittingheide und östlich der Straße Maikottenweg) als Wohnbauflächen dar. Beide Flächen sind jedoch keine Alternative zu der geplanten Bebauung westlich des WDR. Die Fläche westlich des WDR ist erschlossen und war schon vor der Umwidmung als Baufläche (Sondergebiet) dargestellt, ist von Wohnbauflächen umgeben und bildet quasi eine Baulücke. Die beiden alternativen Reserveflächen dagegen überplanen Freiräume am Siedlungsrand und müssen neu erschlossen werden. Eine vergleichende Umweltprüfung kann damit entfallen.

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 Änderung des Flächennutzungsplanes hat zum Ziel, die Darstellung der nicht als Sondergebiet genutzten Fläche westlich des Geländes des Westdeutschen Rundfunks (WDR) in Wohnbaufläche zu ändern. Diese Fläche ist auch Gegenstand der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 262: St. Mauritz – Mondstraße / Erikaweg, der den Änderungsbereich als Sondergebiet „Funkhaus“ festsetzt.

In Zusammenfassung des Umweltberichtes ist festzustellen, dass auf der Maßstabsebene der vorbereitenden Bauleitplanung unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Voraussetzungen durch die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes keine Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die als erheblich zu charakterisieren wären.

5. Gesamtabwägung

5.1 Eingriffe in Natur und Landschaft

Durch die 23. Änderung des fortgeschriebenen Flächennutzungsplanes, die eine Änderung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Funkhaus in eine Wohnbaufläche vorsieht,

sind Eingriffe in Natur und Landschaft nicht verbunden. Die Klärung sonstiger ggf. erforderlicher Regelungen erfolgt im Rahmen des Verfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 262.

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

5.4 Liegenschaftliche Verfügbarkeit

Die neu dargestellte Wohnbaufläche befindet sich vollständig im Eigentum der Stadt Münster. Damit sind die Voraussetzungen für eine zügige Umsetzung der Planungsziele gegeben.

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

Diese Begründung dient gemäß § 5 (5) Baugesetzbuch als Anlage zu der durch den Rat der Stadt Münster am **21.02.2007** abschließend beschlossenen 23. Änderung des fortgeschriebenen Flächennutzungsplanes.

Münster, **26.02.2007**

Tillmann (L.S.)

Dr. Tillmann
Oberbürgermeister