

Zusammenfassende Erklärung

zur 64. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Münster im Stadtbezirk Münster-West im Stadtteil Albachten im Bereich Südlich Weseler Straße / Östlich Hohe Geist

Bisherige Darstellung

Neue Darstellung

Plan zur 64. Änderung des Flächennutzungsplans

Stadtplanungsamt

Der Rat der Stadt Münster am 17.06.2015 gemäß §§ 2 (1) und 1 (8) Baugesetzbuch (BauGB) den Beschluss zur Aufstellung dieser Änderung gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. 11 vom 20.09.2015 bekannt gemacht. Der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Münster hat am 13.05.2020 gemäß §§ 2 (1) und 1 (8) (BauGB) i.V.m. § 60 Absatz 1 Satz 2 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) (epidemische Lage) den geänderten Beschluss zur 64. Änderung gefasst. Dieser Beschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. 16 vom 22.05.2020 bekannt gemacht.

Münster, **21.07.2020** Der Oberbürgermeister
i.A.
Brinkheetter (L.S.)

Diese Änderung nebst zugehöriger Begründung hat vom **02.06.2020** bis **17.07.2020** öffentlich ausliegen (§ 3 (2) BauGB).

Münster, **21.07.2020** Der Oberbürgermeister
i.A.
Brinkheetter (L.S.)

Dieser Änderungsplan ist durch den Rat der Stadt Münster am **17.03.2021** abschließend beschlossen worden (§ 2 BauGB).

Münster, **18.03.2021** **Markus Lewe (L.S.)** **Kupferzschmidt**
Oberbürgermeister Schriftführer

Dieser Änderungsplan ist mit Verfügung vom **23.06.2021** genehmigt worden (§ 6 in Verbindung mit § 2 (4) BauGB).

Münster, **23.06.2021** Bezirksregierung Münster
i.A.
W. Rieger (L.S.)

Dieser Änderungsplan ist mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. 24 vom **16.07.2021** wirksam geworden (§ 6 (5) BauGB).

Münster, Der Oberbürgermeister
i.A.

Rechtsgrundlagen:
• Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.11.2017 (BGBl. I S. 3034)
• BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3789)

Änderungsbereich	Grünflächen	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erreichung von Bodenschutz, Naturveränderung, Flächen für vorwiegend lineare und punktuelle Maßnahmen
Wohnbaufläche	Spielplatz A	Wasserschichten
Gemischte Baufläche	Sportplatz	Kennzeichnung, mehrzweckliche Übernahmehinrichtungen
Flächen für den Gemeindefriedhof	Friedhof	Verkehrsweissung ab 10/10'
Freizeitanlage	Querschnitt	Verkehrsweissung ab 10/10'
Schreie	Flächen für den Wein- und Obstbau	Verkehrsweissung ab 10/10'
Freizeitanlagen	Flächen für die Plan-Objektzone	Verkehrsweissung ab 10/10'
Sportplatz	Flächen für die Landwirtschaft	Verkehrsweissung ab 10/10'
Sportplatz	Flächen für die Landwirtschaft	Verkehrsweissung ab 10/10'
Sportplatz	Flächen für die Landwirtschaft	Verkehrsweissung ab 10/10'
Sportplatz	Flächen für die Landwirtschaft	Verkehrsweissung ab 10/10'
Sportplatz	Flächen für die Landwirtschaft	Verkehrsweissung ab 10/10'

1. Verfahrensverlauf

Beschluss des Rates der Stadt Münster zur 64. Änderung des Flächennutzungsplans	17.06.2015
Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses im Amtsblatt	26.02.2015
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürgeranhörung)	14.12.2017
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB)	15.01. - 09.02.2018
Beschluss des Haupt- und Finanzausschusses der Stadt Münster zur geänderten 64. Änderung des Flächennutzungsplans	13.05.2020
Bekanntmachung des geänderten Änderungsbeschlusses sowie der öffentlichen Auslegung im Amtsblatt	22.05.2020
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs	02.06 - 17.07.2020
Beteiligung der TÖB	02.06 - 03.07.2020
Beschluss über die Stellungnahmen und abschließender Beschluss durch den Rat der Stadt Münster	17.03.2021
Genehmigung der Bezirksregierung Münster	23.06.2021
Bekanntmachung der Genehmigung und Wirksamkeit der 64. Änderung des Flächennutzungsplans	16.07.2021

2. Planungsziele

Aufgrund der guten Wirtschaftsentwicklung, einer hohen Wohn- und Lebensqualität sowie steigender Bevölkerungszahlen besteht in Münster eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum.

Städtebauliche Ziele der Bauleitplanung (64. Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans Nr. 572) sind neben der Entwicklung eines neuen Baugebietes die planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Sportnutzungen sowie eines Festplatzes, die Schaffung einer Dauerkleingartenanlage und die Standortsicherung der landwirtschaftlichen Hofstelle im Osten des Plangebietes. Zur Vermeidung und Bewältigung möglicher planerischer Konflikte, die sich aus der räumlichen Nähe zwischen der landwirtschaftlichen Hofstelle und der daran heranrückenden Wohnnutzung ergeben könnten, wurde der Bereich des landwirtschaftlichen Betriebs in den Änderungsbereich des Flächennutzungsplans bzw. in den Geltungsbereich des Bebauungsplans miteinbezogen.

Im Regionalplan Münsterland ist die für eine künftige Wohnnutzung vorgesehene Fläche bereits als Allgemeiner Siedlungsbereich festgelegt. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan der Stadt Münster umfassen in dem Bereich des geplanten Wohngebietes Flächen für die Landwirtschaft und Grünflächen. Planungsrechtliche Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnhäusern war die Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung eines Bebauungsplans.

Mit dem Änderungsbeschluss aus dem Jahr 2015 wurden die Flächen der bestehenden Sportanlage des Vereins SV Concordia Albachten 1955 nicht komplett berücksichtigt. Der westliche Bereich der Sportanlagen war nicht Bestandteil des Änderungsgebietes. Da aufgrund eines Gerichtsurteils Sporteinrichtungen, die einen regelmäßigen Sportbetrieb von einigem Umfang erlauben, nicht mehr als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sportplatz dargestellt bzw. festgesetzt werden, wird das Plangebiet für die FNP-Änderung erweitert um somit eine zusammenhängende Ausweisung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Sportanlage darstellen zu können. Aus diesem Grund wurde das Plangebiet mit Beschluss des Haupt- und Finanzausschusses vom 13.05.2020 erweitert. Dieser Beschluss wurde gemäß § 60 Absatz 1 Satz 2 der Gemeindeordnung NRW (epidemische Lage) in Vertretung des Rates der Stadt Münster beschlossen.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Der erstellte Umweltbericht basiert auf einer Umweltprüfung gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a des Baugesetzbuchs (BauGB).

Der Änderungsbereich ist im fortgeschriebenen Regionalplan überwiegend als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Die sonstigen Flächen umfassen allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche, Waldbereiche und Fließgewässer.

Zudem liegt das Plangebiet im Geltungsbereich des rechtskräftigen Landschaftsplans 3 „Roxeler Riedel“. Dieser stellt unter anderem als Entwicklungsziel für den geplanten nördlichen Teil der Wohnbaufläche den Erhalt einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteter Landschaft (Erhaltung) und den Erhalt einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen Landschaftselementen ausgestatteten Landschaft bis zum Zeitpunkt einer städtebaulichen Überplanung (temporäre Erhaltung) dar.

Im Randbereich des dargestellten Waldes befindet sich eine im Landschaftsplan festgesetzte Pflegemaßnahme für ein Kleingewässer.

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 572 treten widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans außer Kraft. Im Beteiligungsverfahren wurde vom Träger der Landschaftsplanung dieser Flächennutzungsplanänderung nicht widersprochen. Grundsätzliche Belange des Artenschutzes stehen der Änderung nicht entgegen.

Auf das Plangebiet wirken verschiedenartige Lärmimmissionen ein, die in ihren Auswirkungen für die künftigen Nutzungen im Rahmen eines Lärmgutachtens zum Bebauungsplan dargelegt werden. Hinsichtlich des Verkehrslärms sind deutliche Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 zu erwarten. Hinsichtlich auftretender Geruchsbelastungen liegen die prognostizierten Immissionen am östlichen Siedlungsrand oberhalb der Immissionswerte für Wohngebiete. Die Immissionswerte für auch dem Wohnen dienende Dorfgebiete werden nicht überschritten.

Maßgebliche Beeinträchtigungen hinsichtlich Luftschadstoffen oder Elektrosmog sind nicht gegeben.

Mit der Planung sind, vor allem durch deren Umfang, erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, die im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung auszugleichen sind.

Im Sinne des Boden- und Flächenschutzes ist die Planung durch die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich erheblich. Dabei werden auch schutzwürdige Böden und Flächen mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft tangiert. Die Eingriffe in den Wasserhaushalt werden absehbar durch eine ökologisch orientierte Entwässerungsplanung für das Gebiet minimiert. Damit erfolgt zugleich durch die Minderung von Gefahren durch Starkregenereignisse eine Anpassung an den Klimawandel.

4. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Für den Bereich des geplanten neuen Wohngebietes "Albachten-Ost" wurde am 14. Dezember 2017 im Haus der Begegnung eine Bürgeranhörung durchgeführt. Dort waren ca. 100 Personen der Einladung zu dieser frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gefolgt.

Zunächst wurden die Ziele der Planung sowie der Werdegang des bisherigen städtebaulichen Wettbewerbs erläutert. So wurde auf der Grundlage des Siegerentwurfes anschließend das Entwässerungskonzept eingearbeitet. Ebenso wurden eine Kindertagesstätte in den südlichen Bereich sowie der Festplatz aus Immissionsgründen an den östlichen Rand verlegt. Die Kubatur des möglichen Feuerwehrgerätehauses in Rücksprache mit der Feuerwehr verändert sowie das Regenrückhaltebecken verlagert.

Nach der Vorstellung der Planungen bestand im Anschluss die Möglichkeit für Fragen der Bürgerinnen und Bürger. Hier lag der Schwerpunkt auf das Thema Entwässerung sowie der verkehrlichen Erschließung. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde im Januar 2018 durchgeführt.

Beide Bauleitpläne, die 64. Änderung des FNP sowie des Bebauungsplans Nr. 572, lagen dann zeitgleich vom 2. Juni bis zum 17. Juli 2020 öffentlich aus. Die Auslegung wurde im Zusammenhang mit den Maßnahmen zur Vorbeugung gegen die weitere Ausbreitung des Corona-Virus auf 7 Wochen verlängert. Die Einsichtnahme im Kundenzentrum des Stadthauses 3 war nur nach telefonischer Anmeldung möglich. Sämtliche Unterlagen waren aber während des Offenlegungszeitraums auch auf den Internetseiten des Stadtplanungsamtes einsehbar.

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde vom 2. Juni bis zum 3. Juli 2020 durchgeführt.

Auch zur öffentlichen Auslegung wurden wie schon zur Bürgeranhörung Stellungnahmen zu den Themen verkehrliche Erschließung und Entwässerung vorgetragen. Ebenfalls kritisiert wurden die vorliegenden Gutachten zur Beurteilung der Konflikte zwischen den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben und der zukünftigen Wohnbebauung. Darüber hinaus wurden auch die Ausweisungen einer Kleingartenanlage sowie eines Festplatzes im nordöstlichen Plangebiet kritisiert. Deren Erschließung sei einerseits nicht gesichert und führen zusätzlich zu Lärmbelästigungen gegenüber den neuen Wohngebieten.

Da im Rahmen der Bauleitplanverfahren die notwendigen Erschließungsfragen zum geplanten Festplatz mit den Eigentümern nicht geklärt werden konnten, wurde das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 572 um die ausgewiesene Kleingartenanlage und des Festplatzes verkleinert. In der Planzeichnung zur 64. Änderung des Flächennutzungsplans dagegen wurden diese Ausweisungen beibehalten. Die Intention der Verwaltung ist weiterhin, an dieser Stelle einen Festplatz und eine Kleingartenanlage anzusiedeln.

Ein weiterer Konfliktpunkt war die neue Darstellung eines Feuerwehrstandortes in der zukünftigen Gemeinbedarfsfläche. Laut dem Beschluss des Rates vom 24. Juni 2020 soll der neue Feuerwehrstandort im Ortskern von Albachten gegenüber dem bisherigen Standort auf der nördlichen Seite der Dülmener Straße entstehen. Dieser anvisierte Standort ist derzeit liegenschaftlich und planungsrechtlich noch nicht gesichert. Mit der im Bereich der 64. FNP-Änderung vorgesehenen Darstellung der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr wird insofern vorsorglich ein weiterer Standort planungsrechtlich gesichert. So besteht eine Alternative für eine zeitnahe Umsetzung des Feuerwehrstandortes im Stadtteil Albachten, sofern sich die Errichtung des Feuerwehrgerätehauses nördlich der Dülmener Straße nicht realisieren lassen sollte.

Alle vorgetragene Eingaben wurden im Rahmen des abschließenden Beschlusses aufbereitet und vom Rat der Stadt Münster in der Sitzung am 17. März 2021 beschlossen.

Die erforderliche Genehmigung der 64. Änderung wurde durch die Bezirksregierung Münster mit Datum 23. Juni 2021 erteilt. Die Genehmigung wurde im Amtsblatt der Stadt Münster am 16. Juli 2021 öffentlich bekannt gemacht. Dadurch wurde diese Änderung wirksam.

5. Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden nicht in Betracht gezogen. Die Fläche beschränkt sich im Wesentlichen auf Flächen, die der geltende Regionalplan bereits als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Bei unveränderter Darstellung des Flächennutzungsplans ist absehbar von einer unveränderten Nutzung der Fläche auszugehen.