STADT MÜNSTER
Stadtplanungsamt

# B e g r ü n d u n g

## zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 404: Loddenheide - Gustav-Stresemann-Weg

Anlage 2 zur Vorlage Nr. V/0061/2024

Inhalt Seite


1. Planungsanlass / Planungsgrundlagen ....1
2. Geltungsbereich ....2
3. Planungsrechtliche Situation ....3
   3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ....3
   3.2 Bestehendes Planungsrecht / sonstige Satzungen / Verordnungen ....3
4. Räumliche und strukturelle Situation ....4
5. Planungsziele ....4
6. Inhalte des Bebauungsplans ....4
   6.1 Grundzüge der Planung ....4
   6.2 Art der baulichen Nutzung ....5
   6.3 Maß der baulichen Nutzung ....5
   6.4 Überbaubare Grundstücksflächen ....6
   6.5 Baugestaltung ....6
   6.6 Verkehrsfläche ....6
   6.7 Leitungsrechte ....7
   6.8 Anpflanzung und Begrünung ....7
   6.9 Solarenergienutzung auf Dachflächen ....8
   6.10 Altlasten ....8
   6.11 Kampfmittel ....8
   6.12 Denkmalschutz / Archäologie ....8
7. Flächenbilanz ....9
8. Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltprotokoll ....9
   8.1 Menschen und menschliche Gesundheit ....9
   8.2 Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt ....10
   8.3 Fläche und Boden ....11
   8.4 Wasser ....12
   8.5 Klima / Luft ....12
   8.6 Landschaft / Ortsbild ....13
   8.7 Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter ....13
9. Gesamtabwägung ....13
10 Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen ....14


## 1. Planungsanlass / Planungsgrundlagen

Das Gewerbegebiet Loddenheide ist ein weitgehend bebautes innenstadtnahes Gewerbegebiet. Die Firma Mosecker hat dort ihren Firmensitz auf zwei benachbarten Grundstücken, die im Bebauungsplan durch den Wendehammer des Gustav-Stresemann-Wegs und einen, im Bebauungsplan festgesetzten, aber nicht realisierten, Fuß- und Radweg zwischen Gustav-Stresemann-Weg und der Straße An den Loddenbüschen voneinander getrennt sind. Zur Stärkung des Standorts und zur effizienteren Nutzbarkeit der Betriebsbereiche sollen die beiden Teilflächen zusammengeführt werden. Zur Realisierung des Vorhabens ist neben der Überplanung des nicht realisierten Fuß- und Radweges auch die Verschiebung des bestehenden Wendehammers in nordwestliche Richtung notwendig.

Die Fuß- und Radwegeverbindung ist aufgrund der Entwidmung und der anschließenden Nutzung als Firmengelände nur planungsrechtlich gesichert, in der Praxis jedoch nicht umgesetzt. Für das bestehende Fuß- und Radwegenetz innerhalb des Gebiets Loddenheide hat der in Rede stehende Weg aktuell keine Funktion mehr. Aufgrund der rund 200 Meter östlich gelegenen alternativen Zufahrt in das Gebiet kann die Zufahrt zum Gustav-Stresemann-Weg ersatzlos entfallen. Eine Sicherung im Bebauungsplan ist entsprechend entbehrlich.

Mit der Erweiterung des Firmenstandorts soll ein mittelständisches Unternehmen seinen Bestand sinnvoll erweitern können. Gleichzeitig stellt diese Nachverdichtung bislang ungenutzter Flächen eine Maßnahme der Innenentwicklung dar. Entsprechend kann die Änderung des bestehenden Bebauungsplans Nr. 404 in der Fassung der 1. Änderung gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren erfolgen.

## 2. Geltungsbereich

Die geplante Änderung befindet sich im Stadtteil Gremmendorf im Gewerbegebiet „Loddenheide“ im südlichen Bereich des Bebauungsplans Nr. 404: „Loddenheide – Albersloher Weg / An den Loddenbüschen“. Der ca. 7.500 m² große Geltungsbereich umfasst den in Rede stehenden Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche des Gustav-Stresemann-Wegs sowie geringe Anteile der bestehenden Baufenster. Südlich des Firmengrundstücks verläuft die Straße „An den Loddenbüschen“ westlich die Straße „Loddenheide“. In direkter Umgebung befinden sich weitere Gewerbebetriebe, teils Büronutzungen und teils Logistik. Verkehrstechnisch ist das Gebiet über den Gustav-Stresemann-Weg mit Anschluss an die Loddenheide sowie An den Loddenbüschen mittelbar mit der Hammer Straße und dem Albersloher Weg und den dort befindlichen Anschlussstellen an die B 51 angebunden.

Insgesamt umfasst der Geltungsbereich die Flurstücke 755 und 756 sowie teilweise die Flurstücke 475, 476, 689, 690, 691 und 762 der Flur 178 in der Gemarkung Münster. Das Flurstück 756, welches im bestehenden Bebauungsplan als Fuß- und Radweg festgesetzt ist, wurde 2013 im Rahmen eines Einzugsverfahrens entwidmet und durch die Firma Mosecker von der Stadt erworben. Somit befinden sich – bis auf die Teilfläche des Flurstücks 762, welches die Verkehrsfläche des Gustav-Stresemann-Wegs bildet – alle relevanten Flächen im Eigentum der Firma Mosecker. Der Wendehammer hat nur für die Grundstücke der Firma Mosecker eine Erschließungsfunktion.

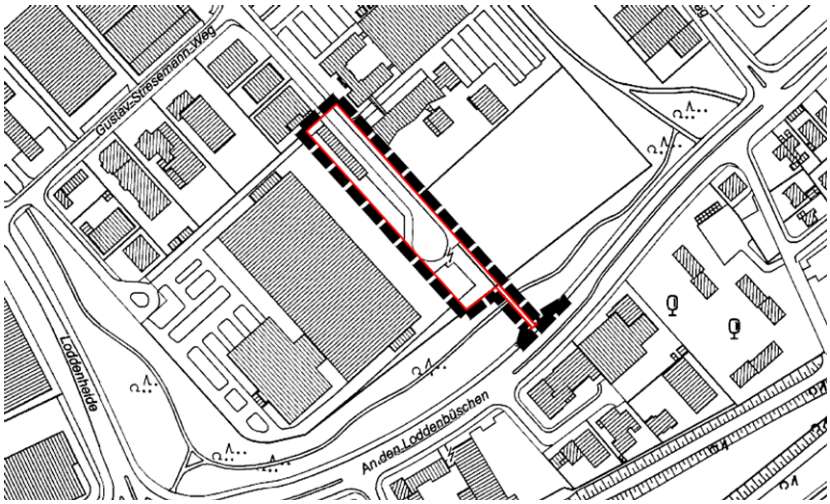



**Abbildung 1: Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 404**

## 3. Planungsrechtliche Situation

### 3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Münster wird der Geltungsbereich als Gewerbegebiet dargestellt. Südlich sowie östlich angrenzend stellt der Flächennutzungsplan Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dar. Die Verkehrsachse An den Loddenbüschen (südlich des Geltungsbereichs) wird als sonstige überörtliche oder örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt. Südlich dieser Verkehrsachse sind ein weiteres Gewerbegebiet, sowie Wohnbaufläche dargestellt. Nördlich des Geltungsbereichs ist ein Industriegebiet dargestellt. Darüber hinaus verlaufen zwei Richtfunktrassen unmittelbar östlich des Geltungsbereichs.

Da die Darstellung im aktuellen Flächennutzungsplan (FNP) den Zielen der geplanten Änderung entspricht, ist keine Anpassung des FNPs erforderlich.




**Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Münster**

### 3.2 Bestehendes Planungsrecht / sonstige Satzungen / Verordnungen

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des am 06.02.1998 in Kraft getretenen Bebauungsplans Nr. 404 „Loddenheide – Albersloher Weg / An den Loddenbüschen“ mit einer 1. Änderung vom 27.10.2000. Als Art der baulichen Nutzung ist für einen Teil des Geltungsbereichs ein Gewerbegebiet festgesetzt, das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer maximalen Zweigeschossigkeit sowie einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 1,6 festgesetzt. Ausgeschlossen werden zudem die Betriebsarten der Abstandsklassen I – VII der Abstandsliste zum Abstandserlass NW vom 21.03.1990 (siehe Abstandliste zum Abstandserlass NW vom 21.03.1990, geändert durch Gem.Rd.Erl. vom 22.09.1994 – MBI NW S. 504)

Weiterhin sind für den Großteil des Geltungsbereichs öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Diese umfassen zum einen die Straßenfläche des Gustav-Stresemann-Wegs, zum anderen einen Fuß- und Radweg, welcher den Wendehammer des Gustav-Stresemann-Wegs mit der Straße An den Loddenbüschen verbinden soll.

Südlich des Gewerbegebietes ist eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, welche rings um das Gewerbegebiet verläuft. Diese wird von dem o.g. Fuß- und Radweg durchschnitten.

Aufgrund der Festsetzungen der öffentlichen Verkehrsflächen sowie öffentlichen Fuß- und Radwegeverbindungen ist eine Realisierung des Vorhabens nicht mit dem bestehenden Planungsrecht möglich, so dass eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich ist.

## 4. Räumliche und strukturelle Situation

Derzeit wird das Planareal bereits von der Firma Mosecker GmbH & Co. KG als Firmenzentrale mit Lager, Verwaltung und Verkauf genutzt. Der Betrieb erstreckt sich über die drei im Firmenbesitz befindlichen Flurstücke 476, 691 und 756, wobei derzeit nur ersteres baulich genutzt wird. Die beiden anderen Flurstücke dienen derzeit als Lager- sowie Abstellfläche.

Umgebende Grünstrukturen finden sich in einem Grünstreifen, der das Gewerbegebiet Loddenheide umgibt und einen Fuß- und Radweg führt. Der östlich am Firmenstandort angrenzende „Friedenspark“ ist eine gliedernde Grünstruktur, welche durch den gesamten Bereich des Bebauungsplans Nr. 404 verläuft und diesen in drei Segmente unterteilt.

In näherer Umgebung befinden sich außerdem Bürogebäude, sowie kleinteiliges Gewerbe. Die Gebäude der Firma Mosecker sowie der Bürokomplex bilden eine prägende Struktur.

## 5. Planungsziele

Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine optimierte bauliche Nutzbarkeit der firmeneigenen Grundstücke und zur Erweiterung des vorhandenen Gebäudebestandes für die Firma Mosecker und damit zur maßvollen Nachverdichtung und effizienteren Nutzbarkeit von Flächen als Innenentwicklungsmaßnahme.

## 6. Inhalte des Bebauungsplans

### 6.1 Grundzüge der Planung

Ein zentrales Element der Änderung ist die Verlagerung des Wendehammers, der nur für die Grundstücke der Firma Mosecker eine Erschließungsfunktion innehat. Diese öffentliche Verkehrsfläche wird nach Nordwesten verlagert.

Die so freiwerdenden Flächen werden zukünftig als Baufelder ausgewiesen, so dass die östlich und westlich liegenden Baufelder zu einem Gesamtbaufeld verbunden werden.

Eine weitergehende Anpassung der bestehenden Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung ist nicht geplant; hier hat der bestehende planungsrechtliche Rahmen weiterhin Bestand.

Mit der Anpassung des Planungsrechts wird außerdem für den Teilbereich die Gelegenheit genutzt, die jüngeren ökologisch-klimatischen Beschlüsse der Stadt Münster zur PV-Verpflichtung und Dachbegrünung bei Neubauten zu verankern.[1]

[1] V/0531/2020: Ökologische Belange in der Bauleitplanung: Begrünung der Vorgärten und der Flachdächer
V/0319/2022: Klimagerechte Stadtentwicklung: Verpflichtung zur Installation von Solaranlagen

Die gegebene Grundstückssituation erlaubt keine großzügigen Begrünungsmaßnahmen. Lediglich im Bereich der Grenze zwischen Privatgrundstück und öffentlicher Verkehrsfläche sind Baum- bzw. Strauchpflanzungen möglich und vorgesehen.

### 6.2 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich befindet sich mittig zwischen zwei als Gewerbegebiet festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen. Entsprechend wird für das neue, verbindende Baufenster ebenfalls ein Gewerbegebiet festgesetzt. Nutzungen, welche dem § 8 BauNVO entsprechen sind damit grundsätzlich zulässig. Eingeschränkt werden diese zum einen hinsichtlich Einzelhandelsnutzungen, zum anderen hinsichtlich ihres Störgrades.

Wie bereits in der ersten Änderung des Bebauungsplans 404 sind auch in der aktuellen Änderung nur Einzelhandelsnutzungen als untergeordneter Betriebsteil des Gesamtbetriebes zulässig, sofern die im Gewerbebetrieb hergestellten Produkte an Verbraucher verkauft werden. Ausgenommen von dieser Regelung sind Kfz-Einzelhandelsbetriebe. Durch den Ausschluss wird dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Münster Rechnung getragen, da so keine Aufweichung der dort festgeschriebenen Versorgungszentren stattfinden kann.

Der Ausschluss von bestimmten Betriebsarten in Bezug auf ihren Störgrad fußt ebenfalls auf den Regelungen der ersten Änderung des Bebauungsplans 404. Grundsätzlich dient diese Regelung dazu, gerade in den Randbereichen von Gewerbegebieten ein verträgliches Miteinander zwischen Wohnen und Gewerbe zu schaffen. Ein geeignetes Hilfsmittel hierzu ist die Abstandsliste zum Abstandserlass, welcher zuletzt 2007 aktualisiert wurde. Aufgrund dieser Aktualisierung ist die Abstandsliste zum Abstandserlass 2007 für den Änderungsbereich heranzuziehen (siehe Abstandsliste zum Abstandserlass NW vom 12.07.2007, geändert durch RdErl. D. MULNV vom 06.06.2007 – MBI. NRW S. 655 - 686).

Gemäß der Gliederung im bestehenden Bebauungsplan werden künftig, abgestuft nach Gebietskennziffern 1) bis 3), Betriebe der Abstandsklasse I – VII im gesamten Geltungsbereich als unzulässig ausgewiesen. Durch die Abstufung wird sichergestellt, dass Betriebe mit größerer Störwirkung zentraler im Gewerbegebiet angesiedelt werden, während weniger störende Betriebe sich am Rand des Gewerbegebiets ansiedeln können.

Die im Abstandserlass festgeschriebene Ausnahmeregel, wonach bestimmte Betriebsarten eine Verringerung des nach Abstandsliste notwendigen Schutzabstandes in Anspruch nehmen können sofern der Immissionsschutz sichergestellt ist, wird ebenfalls festgesetzt.

### 6.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl GRZ und die zulässige Geschossflächenzahl GFZ bestimmt.

Die Grundflächenzahl GRZ wird auf den Wert von 0,8 entsprechend den Festsetzungen des umliegend geltenden Bebauungsplans Nr. 404 festgelegt. Die Geschossflächenzahl entspricht ebenfalls den Festsetzungen des zuvor genannten Bebauungsplans und ist auf den Wert 1,6 festgesetzt. Die GRZ kann nach § 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO für Stellplätze mit den zugehörigen Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden. Dies entspricht der üblichen Überschreitung in Gewerbegebieten, welche die Grundstücke besser nutzbar machen soll.

Die zulässige Geschossigkeit wird entsprechend den Festlegungen im bestehenden Bebauungsplan auf maximal zwei Geschosse festgesetzt. Es wird analog zum bestehenden umgebenden Planungsrecht auf eine konkrete Höhenfestsetzung in Form von maximalen Gebäudehöhen für diese kleine Teilfläche des Gewerbegebiets verzichtet. Die Entwicklungen im bestehenden Gewerbegebiet haben gezeigt, dass eine verträgliche Bebauung auch ohne eine maximale Gebäudehöhe entstehen kann.

Weiterhin müssen alle Gebäude als Flachdach realisiert werden. Dies dient zur besseren Umsetzbarkeit der Maßnahmen zur Dachbegrünung und den Möglichkeiten zur Platzierung von Dachflächensolaranlagen. Die Festsetzung der Dachgestaltung orientiert sich außerdem an den realen Gegebenheiten, das gesamte Gewerbegebiet Loddenheide von Flachdächern geprägt ist.

### 6.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen nach § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Die beiden Baufenster aus dem bestehenden Bebauungsplan werden durch die vorliegende Änderung verbunden. Das neue Baufenster erstreckt sich von der hinteren Baugrenze bis kurz vor den neu auszubildenden Wendehammer.

Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dies trägt dazu bei sicherzustellen, dass die als Grünfläche festgesetzten Bereiche außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche dauerhaft von jeglicher Versiegelung freigehalten werden.

### 6.5 Baugestaltung

Auf eine detaillierte Regelung der Baugestaltung wird im Geltungsbereich verzichtet, lediglich zur Zulässigkeit von Werbeanlagen und Einfriedungen werden gestalterische Regelungen getroffen. Hierzu wird sich auf die Regelungen aus der zugrundeliegenden ersten Änderung des Bebauungsplans Nr. 404 bezogen. Danach sollen Werbeanlagen im Wesentlichen an Gebäuden selbst angebracht werden und in einem maßvollen Größenverhältnis zur jeweiligen Wand- und Fassadenfläche stehen. Bei übergroßen Baukörpern sehen die Festsetzungen Ausnahmen von den generellen Größenbeschränkungen vor.

Die gestalterischen Festsetzungen werden durch Regelungen zur Grundstückseinfriedung vervollständigt. Dies geschieht analog zu den Festsetzungen bzgl. der Werbeanlagen in Anlehnung an die bisherigen Festsetzungen der ersten Änderung des Bebauungsplans Nr. 404, welche angrenzend an den Geltungsbereich nach wie vor Bestand hat. Um hier weiterhin ein einheitliches Bild zu gewährleisten, sind Einfriedungen mit Ausrichtung auf öffentliche Verkehrsfläche nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, solche mit Ausrichtung auf öffentliche Grünflächen können mit einem Abstand von 0,5 Meter von der Grundstücksgrenze errichtet werden.

### 6.6 Verkehrsfläche

Die bestehende öffentliche Verkehrsfläche wird verkürzt und der Wendehammer etwas weiter nordwestlich als aktuell neu ausgebildet. Die für die Verlegung erforderlichen Grundstücksflächen werden durch die Firma Mosecker zur Verfügung gestellt.

Die Fuß- und Radwegeverbindung, welche im bestehenden Bebauungsplan Nr. 404 den Gustav-Stresemann-Weg mit der Straße an den Loddenbüschen verbindet, ist entbehrlich und entfällt ersatzlos. Im Bereich des Privatgrundstücks entsteht zukünftig gewerbliche Fläche und ein Baufenster, im Bereich der Grünfläche erfolgt die Ausweisung als öffentliche Grünfläche, jeweils analog zur Umgebung.

### 6.7 Leitungsrechte

Unter dem im bestehenden Bebauungsplan Nr. 404 gesicherten Fuß- und Radweg sowie im bestehenden Wendehammer liegen Kanäle und Leitungen, welche für das Gewerbegebiet Loddenheide eine Ver- und Entsorgungsfunktion übernehmen. Zur Sicherung dieser Leitungen, werden diese in der zweiten Änderung des Bebauungsplan Nr. 404 mit Leitungsrechten und ausreichenden Schutzabständen sowie Überbauungsverboten ausgestattet, damit eine dauerhafte Zugänglichkeit gewährleistet bleibt.

### 6.8 Anpflanzung und Begrünung

Die im Rahmen der Verlegung des Wendehammers entfallenden öffentlichen Straßenbäume werden ausgeglichen. Hierzu sind in der Planzeichnung vier neue Baumplanzungen festgesetzt. Die konkrete Lage der Bäume kann in der Realisierung leicht abweichen. Eine Bepflanzung ist im städtebaulichen Vertrag zur Änderung des Bebauungsplans definiert und erfolgt in Abstimmung mit dem Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit der Stadt Münster.

Die Grundstücksbereiche außerhalb des überbaubaren Grundstücksfläche sind gemäß der Ausweisung als private Grünfläche als Rasenfläche, ergänzt mit standortgerechten Laubgehölzen anzulegen und zu erhalten. Hierdurch soll eine flächendeckende Versiegelung verhindert, und das Gewerbegebiet Loddenheide punktuell aufgelockert werden. Darüber hinaus wird ein harmonischer Übergang zur öffentlichen Grünfläche im Süden hergestellt. Durch die Festsetzung, dass sämtliche unversiegelte Flächen als Rasenfläche mit Bepflanzung zu gestalten und unterhalten sind wird ein weiterer Beitrag zur Auflockerung geleistet.

Auf den neu zu errichtenden Gebäuden ist eine Dachbegrünung zu realisieren. Die Dachflächen sind fachgerecht und vollflächig mit mindestens 0,10 Meter begrünbarem Substrat zu bedecken und mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Ausnahmen hiervon sind für technische Anlagen, wie beispielsweise Außengeräte von Wärmepumpen oder Klimaanlagen zulässig. Grundlage ist der Beschluss des Hauptausschusses vom 10.02.2021, dass in neuen Bebauungsplänen eine mindestens extensive Dachbegrünung für Bauten mit Flachdächern (< 15° Dachneigung) festzusetzen ist (siehe V/0531/2020) ist. Dies wirkt sich positiv auf das Kleinklima (Minderung des Aufheizeffekts), die Verzögerung des Niederschlagswasserabflusses und den Lebensraum für Insekten aus. Darüber hinaus profitiert der Bauherr beispielsweise von Einsparungen bei der Niederschlagswassergebühr.

Ergänzend zu den Dachflächen sind auch Begrünungen von Teilbereichen der Wandflächen mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen im Plangebiet festgesetzt.

### 6.9 Solarenergienutzung auf Dachflächen

Auf dem Dach des neu zu errichtenden Lagergebäudes sind auf mindestens 50 % der Grundfläche Photovoltaik-Anlagen (PV-Anlagen) zu installieren. Hiermit wird dem Ratsbeschluss (vgl. V/0319/2022) vom 14.06.2022 Rechnung getragen.

Photovoltaik-Anlagen sind auf dem Flachdach zusätzlich zu der festgesetzten Dachbegrünung zu installieren. Um eine flächige extensive Dachbegrünung zu ermöglichen, ist die PV-Anlage innerhalb der Dachbegrünungsfläche aufzuständern und unterhalb der PV-Elemente zu begrünen. Die Kombination von Dachbegrünung und Photovoltaik-Anlagen ist sinnvoll und effizient. Dachbegrünungen halten die Temperaturen auf dem Dach niedrig, wodurch sich die Leistung von Photovoltaikmodulen in Kombination mit Dachbegrünungen erhöht.

### 6.10 Altlasten

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der im städtischen Altlasten-/ Verdachtsflächenkataster geführten Fläche 826. Hierbei handelt es sich um ein ehemaliges Kasernengelände. Die Sanierung des Geländes ist auf Grundlage eines von der Unteren Bodenschutzbehörde genehmigten Sanierungsplans erfolgt. Die entsprechende Sanierungsdokumentation liegt vor. Die Baufläche wurde auf der Grundlage des Fachplans Bodenmanagement und der Sanierungsplangenehmigung saniert. Alle Auflagen der Sanierungsplangenehmigung wurden erfüllt. Da ausschließlich nach bodenschutzrechtlichen Kriterien saniert wurde, kann nicht ausgeschlossen werden, dass in den nicht aufgeschlossenen Bereichen eventuell noch Störstoffe (z. B. Bauschutt) oder geringe Kontaminationen vorhanden sein können. Die nicht aufgeschlossenen Bereiche umfassen das gesamte Plangebiet und sind daher nicht gesondert im Bebauungsplan gekennzeichnet.

### 6.11 Kampfmittel

Bei Baugrubenaushub tiefer als 3 Meter wird eine systematische Absuche/Sondierung der ausgehobenen Baugrube erforderlich. Bei Verlegung von Kabeln und Leitungen ist der Kabel- bzw. Leitungsgraben zuzüglich einer Mächtigkeit von einem Meter nach möglichen Kampfmitteln abzusuchen. Sofern Ramm-/Bohrarbeiten (z. B. Bohrpfahlgründung) ausgeführt werden, hat eine vorhergehende Sicherheitsüberprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst zu erfolgen.

In den Bebauungsplan wird zudem ein entsprechender Hinweis aufgenommen: Weist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände oder Kampfmittel entdeckt, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die Feuerwehr zu verständigen.

### 6.12 Denkmalschutz / Archäologie

Innerhalb des Vorhabengebiets befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand weder denkmalgeschützte Gebäude noch Bodendenkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NRW. Bei Bodeneingriffen in einer über Jahrhunderte hinweg besiedelten Kulturlandschaft können jedoch jederzeit archäologische Funde und Befunde auftreten sowie neue Bodendenkmäler entdeckt werden.

Die Entdeckung eines Bodendenkmals (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauern, Einzelfunde, aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit und Fossilien) ist unverzüglich der Städtischen Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, LWL-

Archäologie für Westfalen anzuzeigen, die Fundstelle ist unverändert zu belassen (§§ 16-17 Denkmalschutzgesetz NRW). Ein entsprechender Hinweis ist Bestandteil des Bebauungsplans.

## 7. Flächenbilanz

| Bezeichnung | Fläche (ha) | Anteil (%) |
|---|---|---|
| Plangebietsgröße | 0,75 | 100 |
| Gewerbegebiet "GE" | 0,54 | 72 |
| Öffentliche Verkehrsfläche | 0,16 | 21 |
| Private Grünfläche | 0,04 | 6 |
| Öffentliche Grünfläche | 0,01 | 1 |

**Tabelle 1: Flächenbilanz**

## 8. Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltprotokoll

Für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 404 wurde das beschleunigte Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB gewählt.

Die umweltfachlichen Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a Abs. 1 BauGB sind erfüllt: es wird weder ein UVP-pflichtiges Vorhaben vorbereitet, noch sind Natura-2000-Gebiete betroffen. Die zu berücksichtigende Grundfläche liegt unter 20.000 qm, so dass keine UVP-Vorprüfung erforderlich ist.

Im Rahmen des Verfahrens nach § 13a BauGB erfolgt keine formale Umweltprüfung und es wird kein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt.

Das vorliegende Umweltprotokoll stellt die wichtigsten Umweltbelange schutzgutbezogen und zusammengefasst dar.

### 8.1 Menschen und menschliche Gesundheit

Der Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 404 liegt innerhalb des Gewerbe- und Industriegebietes Loddenheide, welches sich in großen Bereichen auch zu einem Büro- und Gewerbepark entwickelt hat.

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um einen Teil des Betriebsgeländes der Firma Mosecker, welches umgestaltet werden soll.

Aufgrund der Umgestaltung des Betriebsgeländes wird ein bestehender Wendehammer in nordwestliche Richtung verschoben sowie ein Rad- und Fußweg, der im bisherigen Bebauungsplan festgesetzt, jedoch nicht gebaut wurde, überplant. Dieser Fuß- und Radweg ist innerhalb des bestehenden Fuß- und Radwegenetz nicht erforderlich. Etwa 200 m weiter östlich besteht eine Fuß- und Radwegeverbindung innerhalb der zentralen Grünfläche („Friedenspark“) in das Gewerbe- und Industriegebiet. Aus diesen Gründen ist nicht von relevanten Auswirkungen auf den Rad- und Fußverkehr in der Loddenheide auszugehen.

Mit Blick auf den Immissionsschutz werden die unzulässigen Betriebsarten nach dem aktuellen Abstandserlass NW 2007 festgesetzt.

Seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde werden die lärmtechnischen Auswirkungen als nicht erheblich eingestuft. Es bestehen keine Bedenken gegen die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 404.

Weitere Aspekte, die für den Menschen relevant sind, wie z. B. Landschaft / Ortsbild und Kulturgüter werden in den zugehörigen Kapiteln thematisiert.

### 8.2 Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt

Im Falle des gewählten Verfahrens der beschleunigten Innenentwicklung nach § 13a BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dies bedeutet, dass keine Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft erfolgen.

Der folgende überschlägige Vergleich von Bestand und Planung zeigt, dass aufgrund der 2. Änderung des Bebauungsplans 404 kein Ausgleichsbedarf entstehen würde:

Bestandsbeschreibung und Bewertung

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans 404 Loddenheide Gustav-Stresemann-Weg sowie die Umgebung des Bebauungsplans sind durch Gewerbebetriebe geprägt. Der Großteil der Fläche im Geltungsbereich ist durch Verkehrs- und Gewerbeflächen komplett versiegelt. Einen geringen ökologischen Wert hat das Straßenbegleitgrün rund um den Wendehammer, die drei Bäume auf Privatgelände südlich des Wendehammers sowie ein Straßenbaum.

Eingriffsbilanzierung und Ausgleich

Die 2. Änderung des Bebauungsplans 404 sieht vor, die Verkehrsfläche im Geltungsbereich zu verkleinern. Dafür nimmt die Gewerbefläche mit Grundflächenzahl 0,8 zu. Somit wird sich der Anteil an versiegelter Fläche durch die Planung verringern. Ein ökologischer Ausgleich muss daher nicht erbracht werden. Der Baum auf öffentlichem Grund, welcher zugunsten der Verlegung des Wendehammers entfällt, wird durch die Festsetzung von drei Bäumen auf privater Fläche ersetzt.

Hinweis: Die Baumschutzsatzung ist am 20.09.2023 durch den Rat der Stadt Münster beschlossen worden und bei geplanten Baumfällungen zu beachten.

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans zur Begrünung und zur Minderung der Auswirkungen der Versiegelung wirken eingriffsminimierend und haben neben den ökologischen Vorteilen auch positive Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima, Wasser, Landschafts- bzw. Ortsbild etc.:

- Extensive Begrünung der Flachdächer und Kombination mit Photovoltaikanlagen (Synergieeffekte durch Kühlung der Module durch die Vegetation)
- Gestaltung von unversiegelten Grundstücksbereichen als Rasenfläche mit Pflanzen
- Einbindung der öffentlichen Grünfläche im südöstlichen Geltungsbereich in die umliegenden öffentlichen Grünflächen
- Anlage von Rasenflächen mit standortgerechten Laubgehölzen in den Bereichen zwischen Straßenbegrenzungslinien und hinterer Baugrenze.

Artenschutz

Im Rahmen der Avifauna-Kartierungen auf der Loddenheide wurden im Änderungsbereich in den letzten Jahren weder Kiebitze noch Flussregenpfeifer bzw. sonstige planungsrelevante Arten erfasst. Dies ist aufgrund der intensiven Nutzung der Fläche der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 404 auch nicht zu erwarten.

Auch im laufenden Jahr 2023 findet eine Kartierung planungsrelevanter Arten in der Loddenheide im Auftrag der Wirtschaftsförderung statt. Sollte es wider Erwarten Nachweise im Änderungsbereich geben, sind entsprechende Maßnahmen zu treffen.

Gehölzarbeiten dürfen i.d.R. nur innerhalb des Zeitraums von 01.10. bis zum 28./29.02. des Folgejahres stattfinden, Ausnahmen können nur nach Freigabe durch eine sachverständige Person erfolgen.

Weitere Maßnahmen zum Artenschutz können ggf. im Bauantragsverfahren geregelt werden.

Unter diesen Voraussetzungen können Verstöße gegen das Artenschutzrecht ausgeschlossen werden.

### 8.3 Fläche und Boden

Schutzgut Fläche

Gemäß der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen und landwirtschaftliche Fläche nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die im Rahmen der Bebauungsplanänderung vorgesehene Umnutzung eines bestehenden Gewerbegrundstücks entspricht diesem Grundsatz.

Boden, Neuversiegelung

Aufgrund der ehemaligen militärischen Nutzung der Loddenheide und anschließender, umfangreicher Sanierungsmaßnahmen aufgrund der Altlastensituation ist nicht von natürlichen Bodenverhältnissen auszugehen. Eine Zunahme der Versiegelung ist mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 404 nicht verbunden (s. Punkt 8.2).

Altlasten-/-Verdachtsflächen

Zur Altlastensituation liegt folgende Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde/Abfallwirtschaftsbehörde vor:

Nach dem Altlastenerlass sind in der Bauleitplanung diejenigen Flächen zu kennzeichnen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Die Kennzeichnung erfolgt regelmäßig in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde beim Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit.

Auch das ehemalige Kasernengelände zwischen Albersloher Weg, Loddenheide und An den Loddenbüschen ist eine Altlast nach der Definition des Bundesbodenschutzgesetzes. Der Altstandort wird im städtischen Altlast-/Verdachtsflächenkataster unter der Nummer 826 geführt. Die Fläche wurde bereits im Bebauungsplan 404 entsprechend gekennzeichnet.

Das ehemalige Kasernengelände wurde jedoch inzwischen bereits saniert. Eine Sanierungsdokumentation liegt für den Bereich vor. Der Gutachter kommt zu der Aussage, dass gemäß der sorgfältig durchgeführten fachgutachterlichen Überwachung der Erdarbeiten auf der Grundlage

des Fachplans Bodenmanagement und der Sanierungsplangenehmigung die Baufläche saniert wurde. Alle Auflagen der Sanierungsplangenehmigung wurden erfüllt.

Es wurde aber ausschließlich nach bodenschutzrechtlichen Kriterien saniert. Daher kann nicht ausgeschlossen werden, dass in den nicht aufgeschlossenen Flächen eventuell noch Störstoffe (z. B. Bauschutt) oder geringe Kontaminationen vorhanden sein können, die bei den Erdarbeiten zu Mehrkosten bei der Entsorgung des anfallenden Bodenaushubs führen können.

Den Restbelastungen wird in den zu erteilenden Baugenehmigungen Rechnung getragen. Weitere Auflagen werden dazu im Einzelfall definiert, z. B.:

- Alle Eingriffe in das Erdreich haben daher unter gutachterlicher Begleitung zu erfolgen.
- Für eine ordnungsgemäße Entsorgung anfallender Aushubmassen ist eine den genehmigungsrechtlichen Vorgaben der Entsorgungsanlage entsprechende Analytik durchzuführen.
- Sollten sich bei den Erdarbeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung ergeben, ist dies unverzüglich dem Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit (Tel.: 492-6771) mitzuteilen (§ 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NW).

### 8.4 Wasser

Der Änderungsbereich liegt nicht in einem Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet. Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Änderungsbereich.

Die textlichen Festsetzungen zur Begrünung der Flachdächer sowie der nicht versiegelten bzw. nur teilbefestigten Grundstücksbereiche (s. Punkt 8.2) dienen dem Wasserhaushalt sowie dem Schutzgut Klima durch eine verzögerte Niederschlagswasserabführung, Verdunstung und teilweisen Versickerung.

### 8.5 Klima / Luft

Die Klimaanalysekarte des LANUV zeigt für den Änderungsbereich innerhalb der bebauten und versiegelten Bereiche des Gewerbe- und Industriegebietes eine starke thermische Belastung tagsüber, sowie eine starke nächtliche Überwärmung. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans zur Begrünung der Flachdächer sowie der nicht versiegelten bzw. nur teilbefestigten Grundstücksbereiche (s. Punkt 8.2) dienen als Minderungsmaßnahme dieser Effekte. Die vorhandenen und zu pflanzenden Bäume dienen der Beschattung der Verkehrs- und Grundstücksflächen.

Klimawandel

Als Treibhausgase werden gasförmige Stoffe in der Luft bezeichnet, die zum globalen Treibhauseffekt beitragen und sowohl einen natürlichen als auch einen durch den Menschen verursachten Ursprung haben können.

Von einer relevanten Verstärkung des Klimawandels durch Realisierung der Planung und den damit verbundenen bauzeitlichen und betriebsbedingten Treibhausgasemissionen ist nicht auszugehen.

Im Hinblick auf eine klimaangepasste Planung ist die festgesetzte Dachbegrünung sowie die sonstigen Begrünungsmaßnahmen (s. Punkt 8.2) zu nennen. Mit Hilfe von Dach- und sonstigen Begrünungen wird Niederschlagswasser verzögert abgeführt, kann zum Teil verdunsten und dient damit der Kühlung der Umgebung. Diese wirkt sich allerdings aufgrund der begrenzten Größe der Grünflächen nur mikroklimatisch aus.

Im Hinblick auf die Nutzung erneuerbarer Energien enthält die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 404 die Festsetzung, dass beim Neubau von Gebäuden mit Flachdächern eine Anlage zur Solarenergienutzung zu installieren ist. Die Anlage muss eine Größe von mindestens 50 % der Grundfläche des Gebäudes besitzen.

### 8.6 Landschaft / Ortsbild

Der Änderungsbereich ist Teil des Gewerbe-und Industriegebietes sowie Bürostandortes Loddenheide. Die zulässige Gebäudehöhe wird entsprechend den Festlegungen im bestehenden Bebauungsplan auf maximal zwei Geschosse festgesetzt. Eine erhebliche Änderung des Ortsbildes, welches bereits durch die bestehenden Gewerbebauten des Gewerbe- und Industriegebietes Loddenheide geprägt ist, erfolgt nicht.

### 8.7 Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Baudenkmäler existieren im Plangebiet nicht.

Zu Bodendenkmälern befindet sich ein Hinweis im Bebauungsplan.

## 9. Gesamtabwägung

Die Planung verfolgt die allgemeine Zielsetzung, durch das Erweitern und Verbinden zweier voneinander getrennten Baufenstern die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ganzheitliche Entwicklung des Gewerbestandorts zu schaffen.

Wesentlicher Bestandteil der Änderung sind die Verlegung einer öffentlichen Verkehrsfläche in nordwestliche Richtung sowie das Überplanen eines Fuß- und Radwegs. Von der Verlegung der Verkehrsfläche ist lediglich die Firma Mosecker betroffen, da die Straße auf Höhe des Firmengeländes in einem Wendehammer endet. Durch die Verlegung um rund 40 Meter ergeben sich keine Einschränkungen für die Firma Mosecker oder andere an dem Bereich des Gustav-Stresemann-Wegs gelegene Betriebe. Weiterhin hat die Verlegung eine Entsiegelung zur Folge, da die freiwerdende Fläche als ein Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von max. 0,8 festgesetzt wird. Darüber hinaus sind alle Flächen ohne Fahrfunktion als Grünfläche zu gestalten.

Der Fuß- und Radweg, welcher den Wendehammer des Gustav-Stresemann-Wegs mit der südöstlich liegenden Straße An den Loddenbüschen verbinden sollte, ist nicht realisiert worden. Stattdessen wurde das entsprechende Flurstück bereits an die Firma Mosecker verkauft. Da somit in der Realität keine Wegeverbindung in das Gewerbegebiet Loddenheide entfällt und darüber hinaus über den angrenzenden Friedenspark ohnehin sichergestellt ist, bringt die Änderung in dieser Hinsicht ebenfalls keine negativen Folgen mit sich.

Neben der stattfindenden Entsiegelung trifft der Bebauungsplan in Bezug auf die Schutzgüter Wasser, Klima und Luft Festsetzungen. Durch extensive Dachbegrünung wird dem Wasserhaushalt sowie dem Schutzgut Klima durch eine verzögerte Niederschlagswasserabführung,

Verdunstung und teilweisen Versickerung positiv beigetragen, gleichzeitig wird durch entsprechende Festsetzungen die Nutzung von erneuerbaren Energien sichergestellt.

Da es sich bei der Fläche um ein aktiv genutztes Gewerbegebiet handelt sind Verstöße gegen das Artenschutzrecht nicht zu erwarten. Keine planungsrelevanten Tierarten sind im Plangebiet nachgewiesen, entsprechend ist die Änderung auch in dieser Hinsicht als unkritisch einzustufen.

Mit der Gesamtheit der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen liegt insofern eine Planung vor, die die Entwicklung eines bestehenden Wirtschaftsstandorts und ökologische Belange soweit möglich in Einklang bringt und damit eine geeignete, planungsrechtliche Grundlage für die gewünschte Entwicklung schafft.

## 10 Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen

Die Realisierung der Planung erfolgt auf Grundlage eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Firma Mosecker GmbH und der Stadt Münster. In diesem Vertrag werden die Pflichten beider Vertragspartner geregelt. Durch die Änderung des Bebauungsplans entstehen der Stadt Münster keine Kosten.

Diese Begründung dient gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch als Anlage zu dem vom Rat der Stadt Münster am **24.04.2024** als Satzung beschlossenen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 404: Loddenheide – Gustav-Stresemann-Weg

Münster, den **25.04.2024**

**Markus Lewe (L.S.)**
Oberbürgermeister