

BEGRÜNDUNG

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 437: Albachten- Südlich der Dülmener Straße (tlw. mit Vorhaben und Erschließungsplan)

Inhalt

1. Planungsanlass / Planungsgrundlagen
2. Geltungsbereich
3. Planungsrechtliche Situation
 - 3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
 - 3.2 Bestehendes Planungsrecht / sonstige Satzungen, Verordnungen
4. Räumliche und strukturelle Situation
5. Planungsziele
6. Inhalte der Änderungen
 - 6.1 Grundzüge der Planung
 - 6.2 bauliche Nutzung und Baugestaltung
 - 6.2.1 Nutzungsart(en), Nutzungsdichte
 - 6.2.2 bebaubare Flächen, Bauhöhe
 - 6.2.3 Bauweise und Bauform
 - 6.2.4 Stellplätze, Nebenanlagen
 - 6.2.5 Werbeanlagen
 - 6.3 Verkehrsflächen / Erschließung
 - 6.4 Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur
 - 6.5 Gemeinbedarf / soziale Infrastruktur
 - 6.6 Grünflächen / Begrünung
 - 6.6.1 Anpflanz- und Erhaltungsgebote
 - 6.7 Immissionsschutz
 - 6.8 Altlasten / Altstandorte
 - 6.9 Denkmalschutz / Archäologie
7. Flächenbilanz
8. Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht
 - 8.1 Rahmen der Umweltprüfung
 - 8.2 Kurzdarstellung der Planung
 - 8.3 Fachgesetzliche Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes
 - 8.4 Umweltbeschreibung / Umweltbewertung und Wirkungsprognose Mensch
 - 8.4.1 Eingriffsregelung
 - 8.4.2 Landschaft
 - 8.4.3 Wechselwirkungen der Schutzgüter
 - 8.4.4 Zusammenfassung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen
 - 8.5 Nichtdurchführung der Planung (Prognose Null-Variante)
 - 8.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten
 - 8.7 Überwachung (Monitoring)
 - 8.8 Zusammenfassung
9. Gesamtabwägung
10. Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen

1. Planungsanlass / Planungsgrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 437, in der 1. Änderung seit Dezember 2002 rechtsverbindlich, regelt die städtebauliche Entwicklung südlich der Dülmener Straße und westlich des Ofenbaches bzw. des heutigen Siedlungsrandes An der Beeke / In der Weede. Südlich und westlich der Straße Rottkamp sind einige wenige Wohnhäuser fertig gestellt bzw. in der Realisierung

Der Planungsanlass ist:

- das Ansiedlungsvorhaben der Fa. Stroetmann, die im Bereich südlich der Dülmener Straße / östlich des Kreisverkehrs einen Lebensmittelvollsortimenter sowie einen Bekleidungsmarkt errichten möchte und
- mehrere Änderungserfordernisse hinsichtlich der Festsetzung von überbaubaren Flächen, Bauweise, Verkehrsflächen, die sich im Zuge der bisherigen Entwicklung des Plangebietes ergeben haben.

2. Geltungsbereich

Die Änderungen umfassen:

1. den Bereich südlich der Dülmener Straße östlich des Kreisverkehrs. Für diesen Teilbereich wird eine vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes mit der Zielsetzung die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters und eines Bekleidungsmarktes zu ermöglichen. Die Abgrenzung des Vorhaben und Erschließungsplanes für diesen Teilbereich ist im Bebauungsplan dargestellt.
2. In den übrigen Bereichen des Bebauungsplanes sollen die Festsetzungen den veränderten städtebaulichen Zielsetzungen entsprechend geändert werden.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Münster stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes südlich der Dülmener Straße Wohnbaufläche dar.

Durch geänderten städtebaulichen Zielsetzungen stimmen mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht vollständig überein. Gem. § 8 (3) Baugesetzbuch wird der Flächennutzungsplan deshalb im Parallelverfahren geändert.

3.2 bestehendes Planungsrecht / sonstige Satzungen, Verordnungen

Der rechtskräftige Bebauungsplan in der Fassung der 1. Änderung vom 20.12.2002 schafft die Voraussetzungen für die Erweiterung des Stadtteils Albachten südlich der Dülmener Straße. Zusammen mit den Bereichen „Albachten – nördlicher Ortsrand“ und „Albachten – Haus Wiek“ gehört das Plangebiet zu der Stadtteilerweiterung Albachten – West.

Im Plangebiet sind überwiegend Wohnbauflächen für den Einfamilienhausbau - zum geringeren Teil auch für den Geschosswohnungsbau - berücksichtigt. Außerdem werden Flächen für die Erweiterung des Stadtteilzentrums an der Dülmener Straße beidseits des zentralen Marktplatzes - u.a. auch für einen zusätzlichen Lebensmittelmarkt - vorgesehen.

4. Räumliche und strukturelle Situation

Der gesamte Bereich der Stadtteilerweiterung Albachten – West wird seit der Rechtskraft der Bebauungspläne durch den Entwicklungsträger - die WGZ Immobilien - erschlossen und vermarktet.

Im Plangebiet sind seitdem mehrere Wohnbauten u.a. eine Einrichtung für Asylsuchende an der Dülmener Straße und Altenwohnungen in der Nähe des Offerbaches entstanden. Das Jugendzentrum und die Kindertagesstätte sind ebenfalls fertig gestellt. Eine Altenpflegeeinrichtung für ca. 80 Bewohner wird in Kürze am zentralen Marktplatz errichtet.

Für den geplanten Standort eines Lebensmittelvollsortimenters konnte bisher kein Investor und Betreiber gefunden werden, da die Standortrahmenbedingungen (abseitige Lage von der Dülmener Straße, zu kleine Ladenflächen, zu wenig Stellplätze) zu ungünstig waren.

5. Planungsziele

Der vorhabenbezogene Teil der 2. Änderung des Bebauungsplanes hat zum Ziel das Ansiedlungsvorhaben für den geplanten Lebensmittelvollsortimenter und den Bekleidungsmarkt zu ermöglichen und damit das Versorgungsangebot im Stadtteil zu verbessern und zu einer Stärkung des Stadtteilzentrums beizutragen.

Die weitergehenden Änderungen dienen der Steuerung der Einzelhandelsansiedlung und einer besseren Vermarktbarkeit der Wohnbaugrundstücke durch flexiblere Nutzungsmöglichkeiten ohne die städtebauliche Struktur, wie sie aus dem Wettbewerbsverfahren hervorgegangen ist, zu verändern.

6. Inhalte der Änderungen

6.1 Grundzüge der Planung

Die Grundzüge der Planung zur Änderung des bestehenden Planungsrechtes bestehen in den vorhabenbezogenen Festsetzungen zur künftigen Nutzung des Einzelhandelsstandortes an der Dülmener Straße, in den Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandel im Bereich nördlich des Rottkamp sowie am Marktplatz und in den neu ausgewiesenen Verkehrsflächen.

6.2 Bauliche Nutzung und Baugestaltung

6.2.1 Nutzungsart(en), Nutzungsdichte

Vorhabenbezogene Änderungen (Vorhaben- und Erschließungsplan)

Auf der ca. 6.500 qm großen Fläche zwischen der Dülmener Straße und dem Rottkamp beabsichtigt der Vorhabenträger einen Lebensmittelvollsortimenter und einen Textilmarkt zu errichten. Hierfür sind zwei Gebäudestandorte vorgesehen. Das Baufenster für den LM-Markt hat eine Größe von ca. 1.750 qm. Die Planung umfasst ein Ladenlokal mit 1.200 qm Verkaufsfläche, Nebenflächen für Lager, Büro, die eingehauste Anlieferung, etc. von ca. 360 qm Nutzfläche. Vorgesehen ist eine 1-geschossige Bebauung mit Flachdach und einer Gebäudehöhe von ca. 5,50 m. Der Textilmarkt soll eine Verkaufsfläche von 500 qm haben. Die erforderlichen Nebenräume werden z.T. im Obergeschoss untergebracht. 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 Standortplanung ist eindeutig auf die Dülmener

Straße ausgerichtet. Mit der Gebäudeanordnung wird eine städtebauliche Prägung im Bereich des Kreisverkehrs - insbesondere mit der hier vorgesehenen 2-geschossigen Bebauung - und entlang des Rottkamps erreicht. Die Wohnbebauung wird zugleich vom Lärm des Kundenverkehrs auf der Stellplatzanlage abgeschirmt.

Mit dem Vorhaben wird die ursprüngliche städtebauliche Zielsetzung für diesen Bereich (verdichtete Wohnbebauung: Reihenhäuser und Geschossbauten) aufgegeben. Dies ist jedoch erforderlich um neben der Schaffung von Wohnbauflächen auch die andere 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 LM-Discounter und einen weiteren LM-Markt. Letzterer hat aber mit ca. 400 qm Verkaufsfläche keine marktgerechte Größe mehr. Deshalb wurde bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan ein neuer Standort für einen LM-Markt als Vollsortimenter am zentralen Marktplatz geschaffen. Von Seiten der Investoren und Betreiber wird der Standort jedoch nicht akzeptiert, einerseits wegen seiner Lage abseits der Dülmener Straße und andererseits wegen der zu geringen Flächengröße. Der rechtskräftige Bebauungsplan bietet ebenfalls 1.000 qm Bruttogeschossfläche und ca. 48 Stellplätze. Die Flächenansprüche im LM-Einzelhandel sind jedoch gerade in den letzten Jahren stark angestiegen. Aus Betreibersicht kommt ein Vollsortimenter mit weniger als 1.200 qm 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 Gesichtspunkten 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. Städtebauliche Zielsetzung war bisher die Grundversorgungsangebote auf den engeren Bereich zwischen Tankstelle und Plus-Markt an der Dülmener Straße sowie beidseits des künftigen Marktplatzes zu bündeln. Mit dem Ansiedlungsvorhaben erhält das Stadtteilzentrum eine ausgeprägtere Ausdehnung entlang der Dülmener Straße. Der Bereich zwischen der Kreuzung Osthofstraße / Weseler Straße und dem Kreisverkehr ist insgesamt durch eine gemischte Nutzungsstruktur gekennzeichnet auch wenn der Wohnanteil westlich des alten Friedhofes deutlich überwiegt. Von der höheren Nutzungsdichte und der größeren Nutzungsvielfalt her 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 über ca. 1.800 qm Gesamtverkaufsfläche. Den Hauptanteil bildet mit ca. 1.300 qm die VKF für den Lebensmittelsektor. Das Ansiedlungsvorhaben würde mit ca. 1.700 qm GesamtVKF die vorhandene Verkaufsfläche nahezu verdoppeln und damit theoretisch mehr Kaufkraft benötigen, als sie der Stadtteil bereitstellt. Für die Einschätzung, dass das Ansiedlungsvorhaben dennoch strukturell verträglich ist, sprechen folgende Gründe:

- Es ist davon auszugehen, dass die Realisierung des geplanten LM-Vollsortimenters zur Aufgabe des bestehenden LM-Supermarktes führen wird. Dessen Ladengröße beträgt nur ca. 400 qm, 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 LM-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 Einzelhandelsstandort B werden bewusst die grundversorgungsrelevanten Sortimente gemäß Münsteraner Liste für unzulässig erklärt. Über die bestehenden Anbieter innerhalb der gewachsenen Ortsmitte hinaus werden in diesen Sortimentsbereichen keine zusätzlichen Angebote geben.
- Mit der Entwicklung des Stadtteilerweiterungsgebietes „Albachten – West“ werden zurzeit die Entwicklungspotenziale des Stadtteils, die der gültige Flächennutzungsplan ausweist, entwickelt. Darüber hinaus bietet der gültige Gebietsentwicklungsplan aber noch erhebliche Wohnsiedlungsflächen auf der östlichen Seite Albachten, die für die langfristige Entwicklung zur Verfügung gestellt werden können.

Art der baulichen Nutzung

Das Mischgebiet (MI) wird differenziert und von der baulichen Nutzung wie folgt unterschieden:

Im MI 1 Gebiet wird im Erdgeschoss künftig nur noch Einzelhandel und Gastronomie zulässig sein. Damit soll die Zielsetzung einer Belebung des Marktplatzes durch kundenintensive Nutzungen unterstützt werden. Bisher war der Standort die einzige großflächige Ansiedlungsmöglichkeit für den Einzelhandel. Mit dem Alternativstandort östlich des Kreisverkehrs (VEP-Bereich) stellt sich die Frage der neuen Nutzung am Marktplatz.

Die Steuerung der Einzelhandelsansiedlung und Stärkung des Zentrumsbereiches von Albachten liegen auch dem Ausschluss von Einzelhandel im WA-Gebiet nördlich des Rottkamps als Zielsetzung zu Grunde. Mit der neuen großzügigen Festsetzung von Baugrenzen werden in diesem Bereich flexiblere Nutzungsmöglichkeiten geschaffen, die aber nicht dem Einzelhandel dienen sollen. Das Ansiedlungspotenzial im Einzelhandel soll ausschließlich auf den Bereich beidseits der Dülmener Straße und des künftigen Marktplatzes konzentriert werden.

6.2.2 Bebaubare Flächen, Bauhöhe

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche im MI- Gebiet auf der Westseite des künftigen Marktplatzes wird bis an die nördliche Plangebietsgrenze erweitert. Hierdurch soll eine geschlossene Randbebauung entlang dem Marktplatz ermöglicht werden.

Im WA-Gebiet nördlich des Rottkamps wird - anstelle einzelner Baufenster - eine zusammenhängende überbaubare Fläche in einer einheitlichen Tiefe von ca. 18 m festgesetzt. Damit sollen unterschiedliche Grundstückszuschnitte und eine flexiblere Bebauung ermöglicht werden.

Südwestlich des Kreisverkehrs soll die überbaubare Fläche nach Westen erweitert werden, um eine angemessene Grundstücksausnutzung zu erzielen. Das westlich angrenzende Asylbewerberheim hatte für die Wohnunterkünfte die gem. Bebauungsplan Nr. 437 zulässigen überbaubaren Flächen sowie das Grundstück nicht vollständig in Anspruch genommen

6.2.3 Bauweise und Bauform

Nördlich der beiden Regenrückhaltebecken soll neben der Bebauung mit Einzelhäusern künftig auch die Möglichkeit gegeben werden, Doppelhäuser errichten zu können. Die Grundstücke sind ausreichend groß bemessen und erlauben eine weitere Teilung ohne an Wohnqualität einzubüßen. Eine zwanglose Folge von Einzel- und Doppelhäusern trägt zur Bereicherung des Erscheinungsbildes im Straßenraum bei.

6.2.4 Stellplätze, Nebenanlagen

Durch die geplante Verlagerung des Lebensmittelmarktstandortes an den Kreisverkehr wird die Mischgebietsfläche westlich des künftigen Marktplatzes in der festgesetzten Größenordnung nicht mehr benötigt. Gleiches gilt auch für die Gemeinschaftsstellplatzanlage. Beide Flächen werden reduziert. Hierdurch können die überbaubaren Flächen

erweitert und weitere Wohnbauflächen (WA) mit einer 2 bis 3 geschossigen Bauweise festgesetzt werden.

In den textlichen Festsetzungen wurde der Begriff „Carport“ durch „überdachter Stellplatz“ ausgetauscht.

6.2.5 Werbeanlagen

Bei den Werbeanlagen werden die Größen der Anlagen neu definiert. In den MI-Gebieten dürfen sie 4,0 qm nicht überschreiten und über max. 2/3 der Gebäudeseite bzw. Ladenfront reichen. Damit sind quadratische bzw. längsrechteckige Werbeanlagen möglich.

6.3 Verkehrsflächen / Erschließung

Änderung der Wendemöglichkeit am Ausbauende einer Stichstraße

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan sieht am westlichen Ende der Stichstraße keine Wendeanlage vor. Für Großfahrzeuge der AWM Münster ist eine Wende jedoch zwingend erforderlich. Hier soll eine einfache Winkelwende mit Schenkel nach Süden erstellt werden. Die überbaubare Fläche auf dem südlich angrenzenden Grundstück wird entsprechend verändert

Öffentliche Wegeverbindung zwischen dem Offerbach und dem geplanten Marktplatz

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt als Verbindung zwischen dem öffentlichen Rad- und Fußweg östlich des Friedhofs und dem geplanten Marktplatz, über den Offerbach, eine GÖ- Fläche (Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit) fest. Die Wegeverbindung wird im Rahmen der Bebauungsplanänderung als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, um eine durchgehende öffentliche Wegeverbindung herstellen zu können.

Umwidmung von öffentlichen und privaten Teilflächen am geplanten Marktplatz

Zwischen der Dülmener Straße im Norden und der Straße Rottkamp im Süden soll ein breiter Durchstich in das neue Wohngebiet erfolgen, um das Ortszentrum zu erweitern. An dieser öffentlichen Platzfläche sollen zusätzliche Versorgungsangebote angeordnet werden. Um von einer zentralen Stellplatzfläche den zukünftigen Marktplatz fußläufig erreichen zu können, ist die Ausweisung einer zusätzlichen Teilfläche als öffentliche Verkehrsfläche erforderlich, damit die Nutzer der geplanten Stellplatzflächen auf dem Grundstück 29 den zukünftigen Marktplatz unmittelbar fußläufig erreichen können.

An der südöstlichen Seite des geplanten Marktplatzes soll als Randbebauung eine Pflegeeinrichtung errichtet werden. Für die Hochbaumaßnahme soll ein geringer Flächen-austausch vollzogen werden, der u.a. das Anlegen eines Grünstreifens vor den Erdgeschosswohnungen und eines Belichtungsschachtes ermöglicht.

Zur nördlichen Seite des geplanten Marktplatzes soll die Platzfläche erweitert werden.

Verkehrsberuhigter Bereich zwischen Rottkamp und Wierling

Zwischen dem Wohngebiet südlich der Dülmener Straße und dem Wohngebiet In der Weede soll es keine Durchfahrtmöglichkeit für den KFZ-Verkehr geben, um die Wohnqualität in beiden Bereichen nicht durch Fremdverkehre zu stören. Die Verbindung zwischen dem Rottkamp und dem Wierling soll lediglich für den Fuß- / Radverkehr und die ÖPNV-Erschließung bereitgestellt werden. Nur so ist das Wohngebiet südlich der Dülmener Straße in die Buslinienführung vom Bahnhofpunkt zur Innenstadt einzubeziehen. Um die genannten Ziele zu erreichen sind weitere verkehrslenkende Maßnahmen erforderlich.

Erschließung des neuen Einzelhandelsstandortes (VEP)

Zur Klärung einer ausreichenden Erschließungsqualität für den künftigen Einzelhandelsstandort wurde eine verkehrstechnische Untersuchung gem. Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2001) durchgeführt.

Unter Berücksichtigung der aktuellen Verkehrsbelastungen auf der Dülmener Straße (Verkehrszählungen 1998 + 1999) sowie des künftigen Quell- und Zielverkehrsaufkommens für den Einzelhandelsstandort ist davon auszugehen, dass es auf der Dülmener Straße nur äußerst selten zu Beeinträchtigungen des Verkehrsflusses kommen kann, der Verkehrsfluss im Prinzip also frei ist (= Stufe A gem. HBS 2001). Obwohl aus den vorgenannten Gründen eine separate Linksabbiegespur auf der Dülmener Straße nicht erforderlich ist hat der Rat aufgrund entsprechender Anregungen den Ausbau einer Linksabbiegespur in verminderten Ausbaustandart beschlossen.

Diese Beurteilung gilt allerdings unter der Voraussetzung, dass es eine zweite Zu- und Abfahrtsmöglichkeit zum Stellplatz gibt. Der Vorhabenträger wird daher eine zusätzliche Erschließung vom Rottkamp realisieren.

Fußwegverbindung

Von der Wendeanlage am Ende der Stichstraße von der Straße In der Weede ausgehend, ist eine zusätzliche Fuß- und Radwegeverbindung an das geplante Wegenetz des Grünzuges „Offerbach“ zu schaffen. Hiermit soll eine weitere Durchlässigkeit zwischen dem Wohngebiet und dem Grünzug Offerbach angeboten werden können.

6.4 Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur

Durch die Änderungen werden keine wesentlichen Mehrbelastungen des Kanalnetzes hervorgerufen. Das vorhandene Schmutz- und Regenwasserkanalnetz wird die geringfügigen Veränderungen problemlos aufnehmen können.

Ein Regenrückhaltebecken nördlich der Straße Wierling mit Anschluss an den Offerbach ist bereits fertig gestellt.

Die Energieversorgung wird auch für die Änderungen, anknüpfend an den Bestand mit Erdgas, sichergestellt.

Aufgrund der bis heute hergestellten öffentlichen Kanäle, sind im Planbild weitere Teilflächen mit Leitungsrechten für Erschließungsträger zu belegen, um sie rechtlich zu sichern.

Auf das Leitungsrecht innerhalb der vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes (VEP) kann verzichtet werden, da dies nur für die ursprünglich geplante Wohnbebauung erforderlich war.

6.5 Gemeinbedarf / soziale Infrastruktur

Auf der Gemeinbedarfsfläche der Kindertageseinrichtung sollen auf dem südlichen Grundstücksteil, östlich der geplanten Wohnhäuser, insgesamt sieben Dauerparkplätze eingerichtet werden. Diese stehen dann auch bei Sonderveranstaltungen zur Verfügung.

6.6 Grünflächen / Begrünung

6.6.1 Anpflanz- und Erhaltungsgebote

Um die im VEP - Gebiet festgesetzte Lärmschutzwand in den Einzelhandelsstandort einbinden zu können, ist sie mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen vollständig zu begrünen. Die Begrünung ist fachgerecht auszuführen und dauerhaft zu erhalten, Ausfälle sind zu ersetzen.

Auf das Pflanzgebot für standortgerechte Bepflanzung entlang des Fuß- und Radweges zwischen Dülmener Straße und Rottkamp kann aber verzichtet werden, da die angrenzenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch die Eigentümer begrünt werden.

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nördlich der Straße Rottkamp sind dauerhaft zu begrünen. Die Begrünung ist fachgerecht auszuführen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.

Ausnahmen gelten für notwendige Zu- und Abfahrten bis zu einer Breite von max. 6,0m. Der Grünstreifen ist erforderlich um mögliche Stellplatzanlagen, die vor den Gebäuden angeordnet werden zur Straße hin abzuschirmen, und den angestrebten Charakter einer Wohngebietsstraße mit qualitativ gestalteteten Freiflächen entlang dem öffentlichen Straßenraum sicherzustellen.

Innerhalb ebenerdiger Stellplatzanlagen ist je angefangener 6 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum (z.B. Spitzahorn, Eiche, Linde) fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen. Für die Bäume ist eine Pflanzfläche von min 2,5 m x 2,5 m vorzusehen. Auf den Baugrundstücken festgesetzte Pflanzgebote für Bäume werden auf die erforderliche Anzahl angerechnet.

6.7 Immissionsschutz

Zur Stärkung des Stadtteilzentrums Albachten wird die Integration eines Einzelhandelsstandortes angestrebt.

Das konkrete Ansiedlungsvorhaben (VEP) umfasst die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von 1200 qm und einen weiteren Einzelhandelsstandort mit ca. 500 qm Verkaufsfläche ergänzt durch ca. 85 Stellplätze.

Der südlich der Dülmener Straße und östlich des Kreisverkehrs gewählte Standort ist überwiegend mit einer eingeschossigen Bebauung geplant. Nur im Eckbereich zum Kreisverkehr soll die Eingangssituation mit einer 2-3 geschossigen Bebauung eine besondere Betonung erhalten.

Die rechtsverbindlichen Bebauungspläne (Nr. 427 und 437) setzen für die angrenzenden allgemeinen Wohngebiete (WA) südlich der Dülmener Straße und entlang dem Rottkamp eine 2-3 geschossige bzw. eine zwingend 2- geschossige Wohnbebauung mit jeweils steiler Dachneigung fest.

Um ein verträgliches Nebeneinander der geplanten Einzelhandelseinrichtungen und der Wohnbebauung zu erzielen, sind drei Planalternativen mit unterschiedlicher Anordnung der Gebäude und der Stellplatzanlage unter Immissionsschutzgesichtspunkten untersucht worden.

Bei der Untersuchung wurden folgende Betreiberangaben berücksichtigt. Die Anlieferung des Lebensmittelmarktes erfolgt 2-3 mal pro Woche durch einen Sattelzug im Tageszeitraum 07.00 bis 20.00 Uhr. Zusätzlich werden täglich Frischwarenanlieferungen mit 3,5 bzw. 7,5 t LKW durchgeführt, wovon eine Anlieferung pro Tag in der Zeit von 06.00 bis 07.00 Uhr stattfindet.

Die **Planung** ordnet die Gebäude auf der Südseite zum Rottkamp und auf der Westseite zum Kreisverkehr an. Die Stellplatzanlage grenzt direkt an die Dülmener Straße und ist den Märkten vorgelagert. Die Anlieferung erfolgt nur von der Dülmener Straße. Entsprechend den Ergebnissen des Schalltechnischen Gutachtens vom 08.12.2004 werden die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm zur östlich angrenzenden Wohnbebauung um bis zu 4 dB(A) überschritten. Zur Einhaltung der Richtwerte müsste zwischen Parkplatzanlage und östlich angrenzender vorhandener bzw. geplanter Wohnbebauung eine Lärmschutzwand von 4,0 m Höhe (bei einer 2-geschossigen Bebauung) vorgesehen werden. Zum vollständigen aktiven Schutz einer 3-geschossigen Bebauung wäre eine weitere Erhöhung der Lärmschutzwand um 2,5 m erforderlich.

Im Rahmen der Abwägung der unterschiedlichen Standortkonzepte sind sowohl immissionsschutzrelevante Aspekte als auch städtebaulich / stadtgestalterische Belange zu

berücksichtigen. Dabei haben die städtebaulichen Belange Vorrang soweit sie mit einem ausreichenden Immissionsschutz verbunden sind.

Die geplante Gebäudeanordnung führt zu einer Abschirmung der Wohnbebauung am Rottkamp und zu einer Orientierung der Läden zur Haupteerschließungsstraße des Stadtteils. Die Höhe der Lärmschutzwand wird auf max. 4,0 m begrenzt. Damit ordnet sie sich dem künftigen Lebensmittelmarktgebäude deutlich unter. Eine weitere Erhöhung kommt aus städtebaulichen Gründen nicht in Betracht, da eine Wand dieser Abmessungen einen Fremdkörper im baulichen Umfeld darstellen würde.

Aufgrund mehrerer kleinteiliger Änderungen im Verlauf des Verfahrens, musste die lärmschutztechnische Untersuchung im Zusammenhang mit dem Baugenehmigungsverfahren überprüft werden.

Ausschlaggebend für die künftige Immissionssituation ist die Wechselhäufigkeit auf dem Kundenparkplatz. Der Anteil autoorientierter Kunden hängt einerseits von der Verkaufsflächengröße und der Sortimentsvielfalt und andererseits von der städtebaulichen Einbindung des Standortes ab. Standorte auf der „grünen Wiese“ werden wesentlich häufiger mit dem KFZ aufgesucht als innerstädtische Läden. Zentral gelegene Standorte - in der City oder in Stadtteilzentren – werden dagegen zu einem größeren Teil von Fußgänger und Radfahrern aufgesucht. Hier ist auch die Wechselhäufigkeit auf dem Kundenstellplatz deutlich niedriger.

Die Schalltechnische Untersuchung vom 08.12.2004 beurteilt die Auswirkungen fast nur anhand der geplanten Verkaufsflächengröße der Einzelhandelseinrichtungen. Wenn man die städtebauliche Einbindung des Vorhabenstandortes in Albachten berücksichtigt, so ist davon auszugehen, dass der Standort zentral im Stadtteil in Verlängerung des Stadtteilzentrums entlang der Dülmener Straße liegt und von Wohnbebauung umgeben ist. Aufgrund der geringen Entfernungen innerhalb Albachtens und der attraktiven Wege (eigenständige Radwege), kann davon ausgegangen werden, dass ein erheblicher Teil der Kunden zu Fuß bzw. mit dem Fahrrad kommen wird. Dieses Einkaufsverhalten ist bereits bei dem gegenüber liegenden Lebensmittel-Discounter zu beobachten.

Die Berücksichtigung dieser standortbezogen differenzierten Abläufe in der präzisierten Lärmschutzuntersuchung führen zu dem Ergebnis, dass von dem Vorhaben deutlich weniger negative Auswirkungen zu erwarten sind, als bei einer pauschalierten Betrachtung allein auf der Grundlage der künftigen Verkaufsflächen. Demnach ist davon auszugehen, dass die Richtwerte der TA-Lärm – unter Berücksichtigung der festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen – eingehalten werden, und das Vorhaben somit für das benachbarte Wohngebiet verträglich ist.

Im Vorhaben- und Erschließungsplan wird eine Ausnahmeregelung für den Lärmschutz aufgenommen. Diese soll die Möglichkeit eröffnen, den gleichen Immissionsschutz ggf. mit anderen Maßnahmen erreichen zu können. Der Nachweis muss dann im Baugenehmigungsverfahren erbracht werden.

6.8 Altlasten / Altstandorte

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlastenverdachtsflächen vorhanden.

6.9 Denkmalschutz / Archäologie

Bodendenkmale

Flussufer gehören in der Frühzeit zu den bevorzugten Siedlungsplätzen und sind daher archäologisch hochsensible Bereiche. Bei Bodeneingriffen auch in den Randbereichen des Gewässers ist daher stets mit dem Auftreten von Funden und der Entdeckung von Bodendenkmalen zu rechnen. Mit dem Auftreten von Funden und der Entdeckung von Bodendenkmalen ist ferner in der näheren Umgebung des Hofes Schulze- Blasum zu rechnen, der unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzt. Der ehemals im Eigentum des Domkapitels befindliche Hof ist urkundlich als „Wedelinchhof“

(13.Jh.) bekannt. Er dürfte spätestens im Hochmittelalter (10.- 12.Jh) entstanden sein. Deshalb wird im Bebauungsplan folgender Hinweis aufgenommen:

Gem. § 15 DSchG NRW ist die Entdeckung eines Bodendenkmals unverzüglich der Stadt Münster oder dem Landschaftsverband Westfalen- Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen. Die Fundstelle ist unverändert zu erhalten. Der Baubeginn ist der Städtischen Denkmalbehörde rechtzeitig anzuzeigen.

7. Flächenbilanz

	Nr. 437		Nr. 437, 2. Änderung	
MI-Gebiet	0,55 ha	3 %	1,06 ha	6 %
WR-/WA-Gebiet	6,00 ha	37 %	5,64 ha	34 %
Gemeinbedarf	0,49 ha	3 %	0,30 ha	2 %
Verkehrsflächen	1,61 ha	9 %	1,65 ha	10 %
Grünflächen Wasserflächen Ausgleichsflächen	8,02 ha-	48 %-	8,02 ha	48 %
<u>Gesamtfläche</u>	16,67 ha-	100 %-	16,67 ha	100 %

8 Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht gem. § 2a BauGB

8.1 Rahmen der Umweltprüfung

Für den Bebauungsplan wurde eine Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB durchgeführt. Die in der Umweltprüfung ermittelten voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen werden in nachfolgendem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Maßstab für die Bewertung der Umweltauswirkungen sind die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes. Für die Belange des Immissionsschutzes fußt der Umweltbericht auf den Ergebnissen des Gutachtens des Planungsbüros für Lärmschutz Altenberge (2004).

8.2 Kurzdarstellung der Planung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 437 sind mehrere Anpassungen des Bebauungsplanes an die zwischenzeitlich angestrebte Entwicklung des Baugebietes vorgesehen (vgl. Kap. 2). Maßgeblich für den Umweltbericht ist insbesondere die Umwidmung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) zu einem Einzelhandelsstandort (VEP). Beabsichtigt sind zwei Einrichtungen mit zusammen 1.700 m² Verkaufsfläche, die im Bereich des Kreisverkehrs an der Dülmener Straße eingerichtet werden sollen. Für PKW ergibt sich ein Bedarf von ca. 75 Stellplätzen. Zum Schutz vor Lärmimmissionen ist eine Lärmschutzwand östlich des VEP- Bereiches vorgesehen. Darüber hinaus wird durch die Gebäudestellung ein Immissionsschutz nach Süden und Westen gewährleistet. Im Bereich des Marktplatzes erfolgt eine Verkleinerung der Mischgebietsfläche und der Gemeinschaftsstellplätze zugunsten von Wohnbauflächen (WA).

8.3 Fachgesetzliche Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes

Für die Beurteilung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen sind neben den sich unmittelbar aus dem Baugesetzbuch ergebenden Umweltschutzziele insbesondere folgende fachgesetzlichen Ziele und Vorgabe des Umweltschutzes zu berücksichtigen.

Schutzgut	fachgesetzliche Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes
Menschen / Gesundheit	- Bundesimmissionsschutzgesetz (§ 50 BImSchG) - TA-Lärm - 22. BImSchV
Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt	- Bundesnaturschutzgesetz (Eingriffsregelung i.V.m. den Regelungen des BauGB)
Landschaft	

Die Art und Weise, wie die fachgesetzlichen Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes im Rahmen des Verfahrens berücksichtigt werden, wird jeweils bei den einzelnen Schutzgütern dargelegt.

8.4 Umweltbeschreibung / Umweltbewertung und Wirkungsprognose

Für die zu prüfenden Schutzgüter erfolgt entsprechend der jeweiligen Relevanz für den Bebauungsplan eine Darstellung und Bewertung der Bestandsituation, eine Prognose der zu erwartenden Auswirkungen der Planung sowie die Vorstellung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen. Ausgangspunkt der Bewertung ist die planungsrechtlich zulässige Bestandssituation. Erhebliche Umweltauswirkungen könnten für die Änderungsbereiche im Hinblick auf die Belange des Naturhaushaltes, d.h. für Boden, Wasser, Klima/Luft sowie Tiere und Pflanzen durch das bestehende Planungsrecht weitgehend ausgeschlossen werden, so dass auf eine ausführlichere Darlegung verzichtet werden kann (vgl. Ausführungen zur Eingriffsregelung).

8.4.1 Mensch

Auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 437 entsteht zurzeit das Wohngebiet südlich der Dülmener Straße. Die geplanten Wohnbauflächen sind als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im Norden und Osten grenzt das Baugebiet an den gewachsenen Ortskern von Albachten an. Südlich und westlich geht das Gebiet in die freie Landschaft über. Für die Erholungsnutzung bedeutsam ist der in Nord-Süd-Richtung verlaufende Grünzug entlang des Offerbaches.

Vorbelastungen durch Immissionen:

Das Plangebiet ist (Lärm-)Immissionsbelastungen durch die Dülmener Straße (L 551) ausgesetzt. Der bestehende Bebauungsplan trifft daher schallschutztechnische Vorkehrungen, indem für die betroffenen Gebäude Lärmpegelbereiche (III-IV) festgesetzt sind. Für Albachten ist eine Luftschadstoffbelastung anzunehmen, die weitgehend der allgemeinen Hintergrundbelastung von Münster entspricht. Die Dülmener Straße ist durch das gegenwärtige Verkehrsaufkommen von rund 11.000 PKW/24 h vorbelastet. Nach den Abschätzungen des „Aktionsprogramms Umwelt und Gesundheit NRW“ (2004) ist jedoch bei offener Bebauung und guter Durchlüftung erst bei einer Verkehrsbelastung von 16.000 Kfz/Tag und mehr eine Überschreitung der Grenzwerte für Feinstaub bzw. NO₂ in Betracht zu ziehen.

Auswirkungen der Planung / Maßnahmen zur Minderung

Die Auswirkungen der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen sind nach den gesetzlichen Umweltaanforderungen wie folgt zu werten:

Lärmimmissionen

Maßgeblich für die Beurteilung ist laut Gutachten die von dem Einzelhandelsstandort ausgehende Lärmbelastung durch den Parkplatz sowie untergeordnet durch die Warenanlieferung. Nach den Bestimmungen der TA Lärm (98) soll der Immissionsrichtwert von 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht für allgemeine Wohngebiete (WA) nicht überschritten werden. Aufgrund der Nutzungsbedingungen (Öffnungszeiten außerhalb der Nachtzeit) sind die nächtlichen Richtwerte nicht von Relevanz. Ohne aktiven Lärmschutz würden die Richtwerte tagsüber an dem östlich an die Stellplätze angrenzenden Wohngebäude (WA) überschritten. Keine Überschreitungen der Richtwerte

ergeben sich hingegen an den Gebäuden an der Straße Rottkamp sowie nördlich der Dülmener Straße.

Zur Einhaltung der Richtwerte ist im Osten der Stellplätze eine Lärmschutzwand vorgesehen. Zum Schutz der 2-geschossigen Bebauung - und einer gem. Bebauungsplan 427 zulässigen 3-geschossigen Bebauung - ist eine Wand von 4,0 m Höhe erforderlich. Unter Berücksichtigung des aktiven Lärmschutzes sind erheblich nachteilige Umweltauswirkungen durch Lärmimmissionen nicht mehr zu verzeichnen.

Durch die HAUPTerschließung der Einzelhandels-Stellplätze von der Dülmener Straße kann im Gegensatz zur gegenwärtigen Planung die Belastung der Straße Rottkamp durch Einkaufsverkehre vermieden bzw. reduziert werden.

Luftschadstoffimmissionen

Im Nahbereich des Einzelhandelsstandortes ist eine geringfügige Erhöhung der Luftbelastung durch die Parkplatznutzung möglich, ohne dass allerdings mit Überschreitungen der Grenzwerte der 22.BImSchV zu rechnen ist

8.4.2 Eingriffsregelung

Bei der Bewertung ist die planungsrechtlich festgelegte Nutzung heranzuziehen, da bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelt und entsprechend ausgeglichen worden sind.

Ein Vergleich der mit der 2. Änderung vorgesehenen Planung mit dem geltenden Planungsrecht ergibt hinsichtlich der ökologischen Wertigkeit der Flächen eine vernachlässigbare Differenz. Belastungen durch eine höhere Dichte im Bereich des geplanten VEP- Bereiches stehen entsprechende Entlastungen im Bereich der bestehenden Mischgebiete bzw. Stellflächen gegenüber, die in weniger belastende Wohngebiete umgewandelt werden sollen. Ein Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 18 BNatSchG liegt somit nicht vor. Ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf entsteht nicht. Geschützte Arten oder Schutzgebiete von europäischer Bedeutung (FFH-Gebiete/Vogelschutzgebiete) sind ebenfalls nicht betroffen.

8.4.3 Landschaft

Für das Plangebiet stellen der Offerbach und die begleitenden Grünflächen sowie die Hoflage Schulze-Blasum und die angrenzenden Waldbestände die landschaftlich prägenden Elemente dar. Der Ortseingangsbereich von Albachten wird im Bereich der Dülmener Straße durch 1-2 geschossige Einfamilienhausbebauung bestimmt.

Auswirkungen der Planung / Maßnahmen zur Minderung

Auswirkungen auf die freie Landschaft sind durch die geplanten Änderungen nicht zu verzeichnen. Eine Eingriffsrelevanz ist diesbezüglich nicht gegeben. Im Hinblick auf das Ortsbild wird mit der Etablierung eines Einzelhandelsstandortes an der Dülmener Straße ein städtebaulicher Akzent im Ortseingangsbereich von Albachten gesetzt, der von der bisher üblichen Wohngebietsstruktur abweicht. Durch die Anpflanzung einer Baumreihe entlang der Dülmener Straße erfolgt ein Beitrag zur Einbindung der Baukörper und der Stellplatzanlagen des geplanten Einzelhandelsstandortes. Zur besseren Einbindung der aus Gründen des Lärmschutzes erforderlichen 4,0 m hohen Lärmschutzwand östlich des VEP- Bereiches ist eine Begrünung mit Rank- und Kletterpflanzen festgesetzt worden.

8.4.4 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Wechselwirkungen von erheblicher Relevanz sind nicht erkennbar.

8.4.5 Zusammenfassung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Als erheblich nachteilige Umweltauswirkungen sind solche Wirkungen zu verstehen, die auch unter Berücksichtigung von vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich die Umwelt beeinträchtigen.

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Lärmschutzwand von 4,0 m Höhe sind erheblich nachteilige Umweltauswirkungen nicht zu erwarten. Dies gilt auch für den Fall der Realisierung einer 3-geschossigen Bebauung im Bereich Dülmener Str. 43, wie dies der Bebauungsplan Nr. 427 vorsieht.

8.5 Nichtdurchführung der Planung (Prognose Null-Variante)

Bei Beibehaltung des gegenwärtigen Planungsstandes ist wie bislang mit Schwierigkeiten bei der Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes im Bereich des Marktplatzes zu rechnen. Mangels Bedarf ist nur in vermindertem Umfang eine Realisierung der Kindertagesstätte zu erwarten. Südlich der Dülmener Straße ist längerfristig von der Realisierung der bislang geplanten Wohngebiete auszugehen.

8.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Auf der Ebene des Bebauungsplanes wurden im Hinblick auf die Anordnung des Einzelhandels am vorgesehenen Standort drei Varianten untersucht. Die Varianten unterscheiden sich im Hinblick auf die Lage der Baukörper, die Stellplätze und die Erschließung. Unter Immissionsschutzgesichtspunkten stellte sich die Variante 3 als optimierte Lösung dar, da sie die geringste Richtwertüberschreitung verursacht und die Lärmschutzwand auf 2,0 m Höhe beschränkt werden kann (nordöstlich Rottkamp). Aus städtebaulichen Gründen wird jedoch die Variante 1 dem Bebauungsplan zugrunde gelegt (vgl. Kapitel: Immissionsschutz)

8.7 Überwachung (Monitoring)

Die Gemeinden sind verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne entstehen, zu überwachen. Sie werden damit in die Lage versetzt, nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und ggf. geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Sobald östlich des VEP- Bereiches ein 3-geschossiges Wohngebäude realisiert werden soll, sind die Erfordernisse zur Gewährleistung eines hinreichenden Immissionsschutzes erneut zu prüfen. Ggf. sind die Lärmschutzeinrichtungen in diesem Fall anzupassen.

8.8 Zusammenfassung

Die Stadt Münster beabsichtigt mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 437 eine Anpassung an eine zwischenzeitlich veränderte Bedarfssituation. Zu diesem Zweck soll insbesondere eine vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes (VEP) zum Zwecke der Ansiedlung von Einzelhandel festgesetzt werden. Mit Blick auf den bisherigen Einzelhandelsstandort am Marktplatz erfolgt eine Reduzierung des Mischgebietes zugunsten von Wohngebietsflächen. Auch die nicht benötigten Flächen der Kindertagesstätte sollen zugunsten von Wohngebieten zurückgenommen werden.

Der Umweltbericht fasst die geprüften Umweltauswirkungen der Planung zusammen und bewertet diese umweltfachlich. Ein Eingriff in Natur und Landschaft ist mit der Änderung der Planung nicht verbunden, da belastende und entlastende Nutzungsänderungen sich gegenseitig aufheben. Zur gestalterischen Einbindung des VEP- Bereiches sind Begrünungsmaßnahmen vorgesehen.

Im Rahmen eines Lärmschutzgutachtens wurden die Erfordernisse zur Erfüllung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen untersucht. Zur Einhaltung der maßgeblichen Richtwerte der TA Lärm ist eine 4,0 m hohe Lärmschutzwand zwischen den Stellplätzen des Einzelhandels und der östlich angrenzenden Wohnbebauung erforderlich. Eine aus Immissionsschutzgründen günstigere Variante zur Erschließung und Anordnung des VEP- Bereiches wird aus städtebaulichen Erwägungen nicht weiter verfolgt. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich verbleiben somit keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen.

9.0 Gesamtabwägung

Die vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes schafft die Voraussetzungen für die Errichtung von zwei Einzelhandelsansiedlungsvorhaben. Für den Lebensmittel-

Vollsortimenter wird damit ein Ersatzstandort für den planungsrechtlich gesicherten Standort am künftigen Marktplatz geschaffen, der sich als nicht realisierungsfähig erwiesen hat.

Der rechtskräftige Bebauungsplan wird darüber hinaus im Bereich des Marktplatzes und nördlich des Rottkamps geändert mit der Zielsetzung der Steuerung der Einzelhandelsentwicklung auf die zentralen Bereiche des Ortszentrums.

Mit den Planinhalten wird das Ziel der Stärkung der Ortsmitte verfolgt. Die Leitnutzung für eine funktionsfähige und attraktive Ortsmitte ist der Einzelhandel – insbesondere im Lebensmittelbereich.

Grundsätzliche Planungsalternativen für die Ansiedlung eines leistungsfähigen Lebensmittelmarktes in städtebaulich integrierter Lage bieten sich nicht. Bezüglich der im Rahmen der Umweltprüfung zu prüfenden Schutzgüter verbleiben keine erheblichen Umweltauswirkungen, da belastende und entlastende Nutzungsänderungen sich in ihrer Auswirkung auf die Umwelt gegenseitig aufheben. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

Im Hinblick auf die für den wachsenden Stadtteil dringend benötigten zukunftsicheren Grundversorgungseinrichtung, ist die Planung - trotz der geänderten Ausdehnung des Ortszentrums in westlicher Richtung - vertretbar.

10. Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen

Die Realisierung der Einzelhandelsvorhaben erfolgt durch den Vorhabenträger. Er verfügt über die erforderlichen Flächen, so dass bodenordnerische Maßnahmen bzw. Flächenerwerb nicht erforderlich sind. Hinsichtlich der baulich / erschließungstechnischen Umsetzung wird zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt ein entsprechender Durchführungsvertrag geschlossen.

Die Herstellung der gesamten inneren und äußeren Erschließung im Plangebiet südlich der Dülmener Straße hat die WGZ Immobilien und Treuhand GmbH im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Münster übernommen. Durch die geplanten, geringfügigen Änderungen im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen entstehen der Stadt Münster daher keine zusätzlichen Kosten.

Die Realisierung der Planung wird sich auf die persönlichen Lebensumstände der im bzw. am Plangebiet wohnenden und arbeitenden Menschen zwar auswirken, nachteilige Auswirkungen in wirtschaftlicher oder sozialer Hinsicht sind jedoch nicht ersichtlich. Ein Sozialplan ist daher nicht erforderlich.

Diese Begründung dient gem. § 9 (8) BauGB als Anlage zum der durch den Rat der Stadt Münster am 23.08.2006 als Satzung beschlossenen 2. Änderung des Bebauungsplanes, Nr. 437: Albachten – südlich der Dülmener Straße (tlw. mit Vorhaben- und Erschließungsplan).

Münster, **29.08.2006**

Tillmann (L.S.)

Dr. Tillmann
Oberbürgermeister