

Begründung

zum Entwurf der vorhabenbezogenen 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 517: Albersloher Weg / Egbert-Snoek-Straße / Loddenheide / Bertha-von-Suttner-Weg / Rösnerstraße

Inhalt	Seite
1. Planungsgrundlagen	2
1.1 Planungsanlass	2
1.2 Städtebauliche Situation	2
1.3 Allgemeine Beschreibung des Vorhabenkonzepts	2
1.4 Planverfahren	3
2. Geltungsbereich	4
3. Planungsrechtliche Situation	4
3.1 Übergeordnete Planungen	4
3.2 Vorbereitende Bauleitplanung, Darstellungen im Flächennutzungsplan	7
3.3 Festsetzungen in rechtskräftigen Bebauungsplänen	7
3.4 Sonstige Satzungen, Verordnungen	8
3.5 Einzelhandelskonzept	8
4. Planungsziele	8
5. Inhalte der 1. Änderung	8
5.1 Änderung der Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	8
5.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	9
5.3 Anpflanz- und Erhaltungsgebote	9
5.4 Immissionsschutz	9
5.5 Verkehr / Erschließung	9
6. Auswirkungen auf die Umwelt / Artenschutz	10
6.1 Pflanzen und Tiere / Biologische Vielfalt	10
6.2 Eingriffsregelung	10
6.3 Altlasten	10
7. Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen	11

1. Planungsgrundlagen

1.1 Planungsanlass

Die RATIO Immobilien GmbH, vormals RATIO Handel GmbH, als traditionsreiches Handelsunternehmen aus dem Münsterland, betrieb seit den sechziger Jahren am Standort Münster-Loddenheide ein Einkaufszentrum als SB-Warenhaus sowie einen Baufachmarkt und trug somit über Jahrzehnte an dem eingeführten Standort Loddenheide / Albersloher Weg zur Versorgung der Bevölkerung bei. Über die zusätzlich am Standort errichteten Verwaltungsgebäude der Firma RATIO hat der Standort Loddenheide darüber hinaus eine traditionell hohe unternehmerische und logistische Bedeutung für die RATIO-Handelsgruppe. Seit 2011 hat die RATIO das operative Handelsgeschäft aufgegeben, sodass die Märkte nun durch andere Unternehmen betrieben werden.

Vor dem Hintergrund eines permanenten Wandels im Handelssektor, mit sich verändernden Anforderungen an die jeweiligen Standorte, genügt der Baumarkt nicht mehr den Kundenansprüchen, die heute an solche Objekte gestellt werden.

Für den bestehenden Baumarktkomplex an der Egbert-Snoek-Straße ist eine Erweiterung des Gebäudes mit einer Vergrößerung der Verkaufsflächen vorgesehen. Nur mit einer Vergrößerung kann der Baumarkt, für den ein Betreiberwechsel ansteht, wirtschaftlich rentabel betrieben werden. Zudem soll durch die Planung eine strukturelle Verbesserung des Baumarktstandorts erfolgen.

Für den Baumarkt ist nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 517 eine maximale Verkaufsfläche von 6.000 m² zulässig, aufgrund der baulichen Situation können hiervon derzeit ca. 5.000 m² genutzt werden. Hiervon dürfen maximal 10 % der Flächen für zentrenrelevante Randsortimente genutzt werden. Geplant ist eine Erhöhung der Verkaufsfläche auf insgesamt ca. 8.900 m², dies kommt einer baulichen Erweiterung um ca. 3.900 m² gleich. Eine Erhöhung des prozentualen Anteils an Randsortimenten ist nicht vorgesehen.

Aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 517 aus dem Jahr 2009 ist diese Erweiterung derzeit nicht zulässig, da hier ein Gewerbegebiet mit Einzelhandelsausschluss festgesetzt ist. Für die Umsetzung dieser Planungsziele ist eine Änderung des bestehenden Planungsrechts erforderlich.

1.2 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet (Änderungsbereich) ist gekennzeichnet durch die bestehenden Verwaltungsgebäude der RATIO. Nach Westen angrenzend an das Plangebiet prägen die I- bis II-geschossigen Gebäude des Baumarkts und des SB-Warenhauses mit den dazugehörigen Stellplatzanlagen das räumliche Erscheinungsbild. Nach Osten wird die bisherige, zu überbauende Freifläche vom bis zu IV-geschossigen Gebäudebereich des Verwaltungsgebäudes gefasst. Nördlich der Parkplatzfläche grenzt die Egbert-Snoek-Straße an, im Süden grenzen weitere Gewerbeflächen des Gewerbegebiets Loddenheide an das Plangebiet. Die noch nicht überbaute Fläche stellt sich derzeit als Freifläche / Brache und teilweise als versiegelte Fläche dar.

1.3 Allgemeine Beschreibung des Vorhabenkonzepts

Für den bestehenden Baumarktkomplex an der Egbert-Snoek-Straße ist eine Erweiterung des Gebäudes mit einer Vergrößerung der Verkaufsflächen durch den Inhaber, die RATIO vorgesehen. Nur mit einer Vergrößerung kann der Baumarkt, für den ein Betreiberwechsel ansteht, wirtschaftlich rentabel betrieben werden. Zudem soll durch die Planung eine strukturelle Verbesserung des Baumarktstandorts erfolgen.

Zur Erweiterung soll der bislang nur überdachte Bereich der Garten-Center-Freifläche in ein geschlossenes Gartencenter umgewandelt werden. Weiterhin soll ein Anbau östlich an das bestehende Gebäude erfolgen. Dieser Flachbau wird dann in den Innenhof der RATIO-Zentrale hineinragen. Hier sollen ebenfalls neue Freiverkaufsflächen geschaffen werden. Die Stellplatzanlage ist bereits vorhanden.

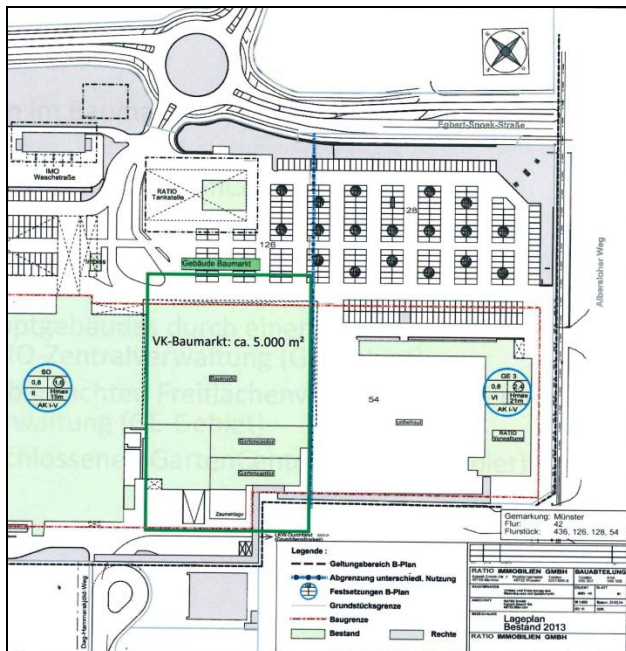


Abbildung 1: Bestand

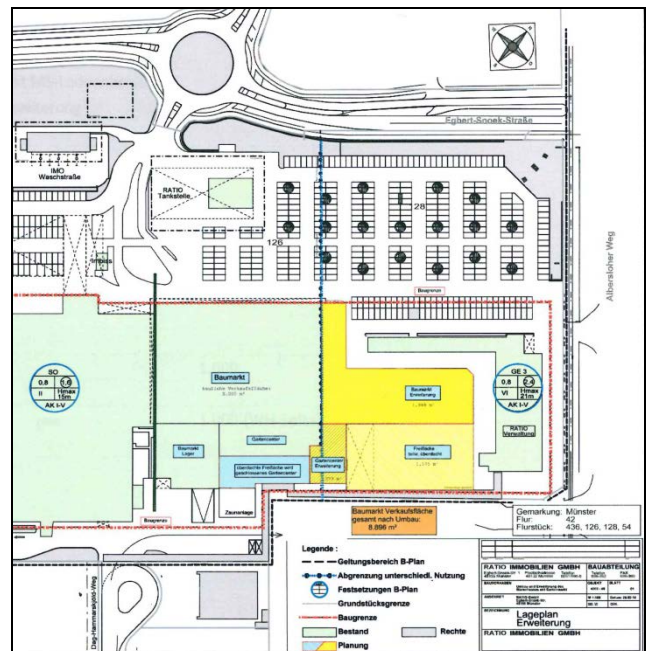


Abbildung 2: Planung

Aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 517 aus dem Jahre 2009 ist diese Erweiterung derzeit nicht zulässig. Somit ist die Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

1.4 Planverfahren

Die Neuordnung des Handelsstandortes der RATIO soll über die vorhabenbezogene 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 517 planungsrechtlich vorbereitet werden.

Sie erfolgt über ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB), da die rechtlichen Voraussetzungen hierfür vorliegen.

Die Zugangskriterien, die in § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB definiert werden, werden erfüllt. Entscheidend für die Beurteilung als Innenentwicklung ist, ob nach der Verkehrsauffassung unter Berücksichtigung der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten das betreffende Gebiet dem Siedlungsbereich zuzurechnen ist (vgl. Ernst, Zinkahn, Bielenberg, Krautzberger: Kommentar zum BauGB § 13 a, Rn. 24-27). Dies ist hier durch die Lage und die umgebende Bebauung eindeutig gegeben. Das Gebiet ist vollständig von bebauten Flächen umgeben.

Auch die Kriterien des § 13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB werden erfüllt, da kein Umweltverträglichkeitsprüfungs- (UVP-) pflichtiges Vorhaben vorliegt. Da es sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben handelt, besteht gemäß Nr. 18.8 der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) die Pflicht einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3 a-f UVPG. Die Vorprüfung hat zum Ergebnis, dass eine UVP-Pflichtigkeit nicht gegeben ist.

Auch liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von

gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete i. S. d. Bundesnaturschutzgesetzes [BNatSchG]) vor (vgl. Punkt 6.1 dieser Begründung).

Dementsprechend wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der zusammenfassenden Erklärung und dem Monitoring abgesehen.

2. Geltungsbereich

Das Plangebiet der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 517 umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 17.000 m². Das Plangebiet wird im Nordwesten durch die Egbert-Snoek-Straße, im Nordosten durch den Albersloher Weg, im Südwesten durch die Gebäudekante des bestehenden Baumarkts und im Südosten durch angrenzende Gewerbegrundstücke begrenzt.

Innerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung befinden sich die folgenden Grundstücke:

Gemarkung Münster, Flur 178, Flurstück 575, Teile der Flurstücke 54, 128, 384 und 593.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist im Plan durch einen grauen Farbstreifen bezeichnet.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Übergeordnete Planungen

Der Regionalplan Münsterland stellt für den Standort einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Der Regionalplan definiert weiterhin das Ziel, dass die Einzelhandelsentwicklung auf die Allgemeinen Siedlungsbereiche zu konzentrieren ist.

„Kerngebiete sowie Sondergebiete für Einkaufszentren sowie großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur innerhalb der Allgemeinen Siedlungsbereiche dargestellt bzw. festgesetzt werden.“

Wie bereits erläutert, liegt der Standort innerhalb des ASB. Somit entspricht die Planung den Zielvorgaben aus dem Regionalplan.

Neben den Vorgaben des Regionalplans werden auch im Sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) Ziele zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung formuliert.

„6.5-1: Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.“

Dieses Ziel ist wie bereits oben zum Regionalplan erläutert, beachtet. Das geplante Sondergebiet liegt innerhalb des ASB.

„6.5-3: Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“

Für den Nachweis der Zentrenverträglichkeit gemäß Ziel 3 LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel – ist von den Wirkungen des Gesamtvorhabens auszugehen.

Planungsrechtlich zulässig wäre gemäß der Planung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 517 eine Gesamtverkaufsfläche für den Baumarkt von 10.000 m² mit einem auf max. 10 % (1.000 m²) dieser Fläche begrenzten zentrenrelevanten Randsortiment mit Bezug zum Hauptsortiment. Vorhabenbezogen umgesetzt wird jedoch nur eine Gesamtverkaufsfläche von knapp 9.000 m², die sich in Innen- und Außenverkaufsfläche (ca. 80 % / 20 %) aufteilt. Für die Gesamtverkaufsfläche liegt ein sortimentsbezogenes Flächenprogramm vor, das die einzelnen Sortimente analog zur Münsteraner Sortimentsliste differenziert und einen Anteil von knapp 900 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente ausweist. Dieser Verkaufsfläche entsprechend wird das für den Baumarkt max. zulässige zentrenrelevante Randsortiment im Durchführungsvertrag absolut auf 900 m² fixiert. Damit wird die planungsrechtlich zulässige Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente (1.000 m²) vorhabenbezogen unterschritten.

Der erweiterte Baumarkt soll von der Firma Hellweg betrieben werden. Die geplante Verkaufsflächengröße von 9.000 m² liegt unter der Größenordnung, die bei Baumarktneuan siedlungen i. d. R. von den Branchenführern realisiert werden (bis zu 20.000 m², z. B. Hornbach, Bauhaus, Obi etc.) und ist ein Zugeständnis an die Rahmenbedingungen des Standorts. Zudem befinden sich im näheren Umfeld Wettbewerber mit vergleichbarem Angebot im Segment Bau- und Gartenmärkte (Baumarkt Bauhaus an der Theodor-Scheiwe-Straße mit rd. 10.000 m² Verkaufsfläche und Blumen Risse mit rd. 7.000 m² Verkaufsfläche am Willy-Brandt-Weg). Vor dem Hintergrund dieser Standortrahmenbedingungen wird nicht davon ausgegangen, dass der neue Baumarkt überdurchschnittliche Flächenumsätze generieren wird.

Die durchschnittliche Flächenproduktivität der Baumärkte in Deutschland beträgt je Quadratmeter Innen-Verkaufsfläche rd. 1.450 € und rd. 1.310 € je Quadratmeter gewichteter Verkaufsfläche (Quelle: EHI Handelsdaten aktuell 2014, Seite 158). Der Verkaufsflächengewichtung liegt folgende Definition des Handelsverbandes BHB (Heimwerken, Bauen und Garten e. V.) zugrunde: Innen-VKF 100 %; überdachte Freifläche 50 %; offene Freifläche 25 %; Drive-in 50 %. Im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung wird für die Ermittlung des Sollumsatzes des neuen Baumarkts ausschließlich auf die durchschnittliche Flächenproduktivität für Innenverkaufsflächen (1.450 € / m² VKF) abgestellt, wodurch die Außenverkaufsflächen wie Innenverkaufsflächen gewertet werden.

Für den Nachweis der Zentrenverträglichkeit gemäß Ziel 3 LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel – wird auf die planungsrechtlich zulässige Verkaufsfläche (10.000 m² Gesamtverkaufsfläche, max. 1.000 m² zentrenrelevante Randsortimente) abgestellt. Für das Gesamtvorhaben ist somit von einem Sollumsatz von rd. 14,5 Mio. € auszugehen. Hiervon wiederum entfällt ein Umsatzanteil von 10 % bzw. 1,45 Mio. €, entsprechend einer Verkaufsfläche von max. 1.000 m², auf den Anteil zentrenrelevanter Randsortimente, den es im Rahmen der Auswirkungsbetrachtung zu bewerten gilt.

Hinsichtlich der städtebaulichen Verträglichkeit dieser Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO ist zu berücksichtigen, dass ein Großteil des Umsatzes durch das zum Planvorhaben vergleichbare Angebot zentrenrelevanter Randsortimente des bestehenden Marktkauf-Baumarktes auf 600 m² Verkaufsfläche (vormals Ratio-Baumarkt) bereits seit Jahrzehnten im Bereich des Planstandortes – in direkter Standortgemeinschaft mit dem SB-Warenhaus Ratio bzw. Marktkauf – generiert wird. Mögliche Wirkungen der Kaufkraftbindung haben sich somit bereits vor langer Zeit niedergeschlagen. Vielmehr hat sich der Einzelhandel in Münster bzw. innerhalb des Einzugsbereichs seit den 1960er Jahren unter der Vorbedingung des Baumarktangebots auf der Loddenheide entwickelt. Für die Prognose, ob schädliche Auswirkungen i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind, wird daher auf den prognostizierten Sollumsatz abzüglich des Bestandsumsatzes abgestellt (vgl. hierzu OVG NRW vom 06.11.2008, AZ 10A1417/07 und 10A2601/07, BVerwG vom 17. Februar 2009, AZ 4 B 3.09 und 4 B 4.09). Im Zuge der gemäß Bebauungsplanänderung

zulässigen Verkaufsflächenerweiterung für zentrenrelevante Randsortimente um 400 m² auf max. 1.000 m² ist daher, gegenüber dem Bestand (600 m²), von einem Mehrumsatz von rd. 0,6 Mio. € auszugehen. Dieser Umsatz teilt sich, gemäß Betreiberangaben, auf rd. 20 Einzelsortimente mit überwiegend geringen bis sehr geringen Flächenanteilen auf, die zum Teil jeweils deutlich unterhalb von 30 m² Verkaufsfläche liegen und somit – sortimentsspezifisch – eine nur geringe Kaufkraftbindung erzeugen.

Vor dem Hintergrund des überörtlichen Einzugsbereichs des Baumarkts wird von einer breiten räumlichen Streuung der Umsatzherkunft ausgegangen. Dem zu bewertenden auswirkungsrelevanten Umsatz von 0,6 Mio. € steht im engeren Einzugsgebiet östliche Innenstadt und südöstliches Stadtgebiet eine einzelhandelsrelevante sortimentsspezifische Kaufkraft von rd. 214 Mio. € gegenüber. Aufgrund der räumlichen Nähe der Wettbewerbsstandorte (Bauhaus und Risse, im weiteren Einzugsbereich auch toom-Baumarkt, Hammer Straße) ist vor dem Hintergrund der Vergleichbarkeit des Angebots wahrscheinlich, dass Kaufkraftumlenkungen schwerpunktmäßig zu Lasten dieser, außerhalb zentraler Versorgungsbereiche verorteten Standorte gehen werden. Weitere, hinsichtlich ihrer absatzwirtschaftlichen Bedeutung nur geringe Kaufkraftumlenkungen ohne städtebauliche Relevanz verteilen sich innerhalb des Einzugsbereichs auf diverse Standortlagen des Einzelhandels innerhalb und außerhalb zentraler Versorgungsbereiche. Des Weiteren ist davon auszugehen, dass zu einem gewissen Anteil Streuumsätze von außerhalb des Einzugsbereichs zu berücksichtigen sind.

Vor dem Hintergrund der dargelegten Bewertung möglicher städtebaulicher Auswirkungen des Planvorhabens ist festzustellen, dass die durch die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 517 ermöglichte Baumarkterweiterung auf max. 10.000 m² Verkaufsfläche mit einem Anteil von max. 10 % zentrenrelevanter Randsortimente mit Bezug zum Hauptsortiment keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche hervorgerufen wird. Dem Ziel 3 des LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel – wird damit entsprochen.

„6.5-4: (Grundsatz): Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.“

Der Gesamtumsatz der durch die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 517 ermöglichten Baumarkterweiterung auf max. 10.000 m² Verkaufsfläche wird sich, wie weiter oben dargelegt, auf rd. 14,5 Mio. € belaufen. Die sortimentsspezifische Kaufkraft für bau- und gartenmarktspezifische Sortimente je Einwohner in Münster beträgt 550 € (GfK GeoMarketing 2014). Bei rd. 300.000 Einwohnern zum 31.12.2014 ist von einem aktuellen sortimentsspezifischen Kaufkraftpotenzial von rd. 165 Mio. € auszugehen. Damit ist sichergestellt, dass der Gesamtumsatz die entsprechende Kaufkraft der Einwohner der Stadt Münster nicht übersteigt. Dem Grundsatz 4 des LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel – wird somit entsprochen.

„6.5-5: Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt.“

Der Umfang der Randsortimente von 10 % wird im Bebauungsplan fixiert. Dem Ziel 5 des LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel – wird somit entsprochen.

„6.5-6: Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.“

Bei Festsetzung der Quote von 10 % werden auch für das Gesamtvorhaben die Vorgaben eingehalten. Es werden max. 1.000 m² für Randsortimente zur Verfügung stehen. Dem Grundsatz 6 des LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel – wird somit entsprochen.

„6.5-8 Ziel: Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.“

Es werden keine Auswirkungen durch die nun selbständige Baumarktnutzung durch eine mögliche Agglomeration erwartet. Das bestehende Vorhaben mit Warenhaus und integriertem Baumarkt wird in seiner Verkaufsfläche durch die Planung reduziert, da Flächen dem Baumarkt zugeschlagen werden. Somit reduzieren sich die einzelnen Auswirkungen der beiden Vorhaben. Regelmäßig sind Auswirkungen von Einkaufszentren höher als hier bei zwei Einzelvorhaben. Es wird weiterhin nicht erwartet, dass ein selbständiger Baumarkt mehr Kunden anzieht als ein dem Warenhaus zugeordneter. Dem Ziel 8 des LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel – wird somit entsprochen.

Die genannten landesplanerischen Ziele werden somit insgesamt erfüllt. Die Planung steht somit den aus dem Regionalplan ableitbaren Zielen nicht entgegen.

3.2 Vorbereitende Bauleitplanung, Darstellungen im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Münster sind die Flächen der geplanten Baumarkterweiterung und das bestehende Verwaltungsgebäude der RATIO als gewerbliche Flächen dargestellt.

Für das angrenzende, bereits bestehende, SB-Warenhaus sowie den bestehenden Baumarkt ist ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „SB-Warenhaus / Bau- und Gartenmarkt“ (SB-WH / BuG) dargestellt. Es grenzen weiterhin gewerbliche Flächen an.

Zur Umsetzung der benannten Entwicklungsziele der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 517 mit der Erweiterung des bestehenden großflächigen Einzelhandelsstandorts auf die derzeitigen Gewerbegebietsflächen ist eine Anpassung des Flächennutzungsplans (Umwandlung von ca. 1,7 ha gewerblicher Flächen in Sondergebiet) erforderlich. Die Anpassung soll gemäß § 13 a BauGB im Wege der Berichtigung erfolgen.

3.3 Festsetzungen in rechtskräftigen Bebauungsplänen

Für den Änderungsbereich ist im Bebauungsplan Nr. 517 ein Gewerbegebiet (GE₃) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 und einer maximal VI-geschossigen Bebauung festgesetzt. Nur die hinteren Grundstücksteile sind überbaubar. Für das Gewerbegebiet ist Folgendes textlich festgesetzt:

„In den GE-Gebieten sind Einzelhandelsnutzungen grundsätzlich unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO).“

Abweichend davon sind ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO):

- *Kfz-Einzelhandelsbetriebe und Betriebe für Kfz-Zubehör sowie*
- *Einzelhandelsflächen von max. 500 m² Verkaufsfläche als untergeordneter Betriebsteil eines Gewerbebetriebes, die zum Verkauf der im Betrieb hergestellten Waren an Endverbraucher dienen.“*

3.4 Sonstige Satzungen, Verordnungen

Sonstige Satzungen oder Verordnungen der Stadt Münster sind von der Änderung nicht betroffen.

3.5 Einzelhandelskonzept

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Münster vom 11.02.2009 stellt für das Plangebiet einen Sonderstandort Fachmarktzentrum dar. Damit wird der Standort als Ansiedlungsschwerpunkt bzw. dezentrale Agglomeration für den großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten eingestuft.

Im Konzept wird ein Flächenpotential von 24.500 bis 28.600 m² bis 2015 und von bis zu 48.600 m² bis 2020 für baumarkt- und gartenspezifische Sortimente ermittelt (Seite 60). Seit der Konzepterstellung hat es Veränderungen in der Art gegeben, dass der bestehende Baumarkt Max-Bahr am Daimlerweg durch Konkurs geschlossen hat. Als Folgennutzung findet kein Einzelhandel statt (Firmengelände Brillux). Neue Baumarktfächen wurden seit der Erstellung des Einzelhandelskonzepts in Münster nicht realisiert, sodass weiterhin ein hoher Bedarf besteht.

Die mit der 1. Änderung verfolgte Planung kann zur Deckung dieser Versorgungslücke beitragen und entspricht somit den Zielaussagen des städtischen Einzelhandelskonzepts.

4. Planungsziele

Mit der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 517 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des bestehenden Baumarkts in der Loddenheide der RATIO geschaffen werden. Die Erweiterung ist erforderlich, da der bestehende Baumarkt nicht mehr den heutigen Anforderungen entspricht.

Ziel der Planung ist weiterhin die Umsetzung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Münster aus dem Jahre 2009 (vgl. 3.5). Damit dient die Planung auch einer weiteren Verbesserung der Versorgungssituation der Bevölkerung in Münsters Südosten.

5. Inhalte der 1. Änderung

5.1 Änderung der Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im räumlichen Geltungsbereich der vorhabenbezogenen 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 517 wird als Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bau- und Gartenmarkt / Verwaltungsgebäude“ mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche (VF) von 4.000 m² für nicht zentrenrelevante Sortimente gemäß Münsteraner Liste“ festgesetzt. Weiterhin wird der Anteil an Randsortimenten auf max. 10 % der zulässigen Verkaufsfläche mit Bezug auf das Hauptsortiment begrenzt. Bisher ist die Fläche als Gewerbegebiet (GE₃) festgesetzt.

Die Zulässigkeit von Verwaltungsgebäuden ist in die Zweckbestimmung des Sondergebiets mit aufgenommen, um die Zulässigkeit des Bestandsgebäudes (weiterhin) planungsrechtlich abzusichern.

Zur Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs außerhalb von Kerngebieten ist gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO die Ausweisung eines Sondergebiets erforderlich.

Insgesamt werden die landesplanerischen Vorgaben zur Ausweisung von Sondergebieten durch die Planung erfüllt (vgl. Kapitel 3.1). Negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt oder in anderen Gemeinden im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO können durch die Planung nicht entstehen, da es sich um einen Betrieb mit einem nicht-zentrenrelevanten Kernsortiment handelt sowie Größe und Standort den städtischen, einzelhandelsstrukturellen Zielvorgaben entsprechen. Eine gutachterliche Verträglichkeitsanalyse ist daher entbehrlich. Eine detaillierte, sortimentsbezogene Festlegung bezüglich Art und Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente erfolgt im Durchführungsvertrag. Somit ist zusätzlich und weitergehend gesichert, dass negative städtebauliche Auswirkungen ausgeschlossen sind.

5.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen bleiben unverändert.

Die Festsetzung des Bezugspunkts für die max. zulässige Gebäudehöhe von 21 m wird entsprechend (formal) angepasst (vgl. Textliche Festsetzungen zur 1. Änderung).

5.3 Anpflanz- und Erhaltungsgebote

Es wird die Festsetzung, entlang der Egbert-Snoek-Straße die Anpflanzung von vier hochstämmigen Bäumen vorzusehen, übernommen und redaktionell angepasst (vgl. Textliche Festsetzungen zur 1. Änderung).

5.4 Immissionsschutz

Durch die Planänderung wird die Zulässigkeit im Plangebiet auf Einzelhandels- und Verwaltungsgebäude begrenzt. Es entfällt die Zulässigkeit gewerblicher Betriebe. Daher ist auch die Festsetzung unzulässiger Abstandsklassen nicht (mehr) erforderlich.

Die Belange des Immissionsschutzes sind gewahrt.

5.5 Verkehr / Erschließung

Die bestehende verkehrliche Erschließung des Änderungsbereichs wird nicht verändert. Es bestehen derzeit drei Zufahrten zum Grundstück. Über den Kreisverkehr an der Egbert-Snoek-Straße besteht die Hauptanbindung. Weiterhin besteht eine Anbindung des Parkplatzes über eine Zu- und Abfahrt am Bertha-von-Suttner-Weg (außerhalb des Änderungsbereichs). Eine dritte Anbindung besteht über eine Zu- und Abfahrt am Albersloher Weg. Hier ist ein Rechtsein- und -ausbiegen möglich. Die Anbindung genießt Bestandsschutz und war bereits im Bebauungsplan Nr. 517 durch eine entsprechende Unterbrechung des Zu- und Abfahrtsverbots planungsrechtlich gesichert. Diese Anbindung trägt vor allem dazu bei, den Kreisverkehr an der Egbert-Snoek-Straße sowie die Kreuzung von Egbert-Snoek-Straße und Albersloher Weg zu Spitzenzeiten zu entlasten.

Die durch das Vorhaben induzierten Verkehre können somit im Grundsatz verträglich abgewickelt werden. Stauereignisse in den Nachmittagsspitzenstunden sind aufgrund der begrenzten Leistungsfähigkeit des Knotens Albersloher Weg / Egbert-Snoek-Straße, wie bisher, nicht gänzlich zu vermeiden.

6. Auswirkungen auf die Umwelt / Artenschutz

Da ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt wird, wird von der Erstellung eines Umweltberichts abgesehen. Dennoch sind mögliche Auswirkungen auf die Umwelt zu berücksichtigen.

Durch die Planung werden keine wesentlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaft und Ortsbild, Kulturgüter und sonstige Sachgüter erwartet. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände werden nicht berührt.

Eine Bebauung mit gewerblichen Betrieben ist nach geltendem Planungsrecht bereits zulässig.

6.1 Pflanzen und Tiere / Biologische Vielfalt

Das Plangebiet ist bereits durch ein Verwaltungsgebäude sowie die dazugehörigen Stellplatzflächen versiegelt. Der noch unbebaute und zur Realisierung des Vorhabens vorgesehene Bereich stellt sich derzeit als Brachfläche bzw. teilversiegelte Freifläche dar. Begrünte Flächen liegen nur im Bereich der Pflanzgebote und werden durch die Planänderung nicht berührt.

In Bezug auf den Artenschutz wurde als Informationsbasis die Liste der planungsrelevanten Arten des LANUV (Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW) für das Messtischblatt 4011, Quadrant 4, Münster hinzugezogen. Vor dem Hintergrund des Bauvorhabens und der Örtlichkeit werden die Auswirkungen im Hinblick auf die dort aufgeführten (planungsrelevanten) Arten ermittelt und beurteilt.

Aufgrund der Lage in einem Gewerbegebiet sowie des Fehlens möglicher Brutplätze (Bäume, Höhlen) kann ein Vorkommen sämtlicher Vogelarten im Änderungsbereich ausgeschlossen werden. Da der heutige Gebäudebestand erhalten bleibt, sind Konflikte für ggf. vorkommende Fledermäuse oder in Gebäuden brütenden Vogelarten (z. B. Schwalben) nicht zu erwarten.

In der Umgebung des Plangebiets sind in den letzten Jahren verschiedene Kiebitzbrutvorkommen bekannt. Eine Brut von Kiebitzen hat in den Jahren 2013 / 2014 innerhalb des Änderungsbereichs nicht stattgefunden, sodass diesbezüglich keine artenschutzrechtlichen Bedenken vorliegen.

Im Umfeld des Plangebiets kommen keine FFH- oder Vogelschutzgebiete vor.

6.2 Eingriffsregelung

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Da durch die Änderung des Bebauungsplans das Maß der baulichen Nutzung gegenüber dem bisher zulässigen Maß nicht erhöht wird, bleibt auch die tatsächliche Eingriffssituation im Grundsatz unverändert.

6.3 Altlasten

Die Erweiterungsfläche befindet sich auf der Altlast-/ Verdachtsfläche 8. Diese bezeichnet die ehemalige Tankstelle auf dem Grundstück der RATIO. Im Zuge des Abbaus der Tankstelle erfolgte eine Sanierung des Standorts. Im südlichen Randbereich der Fläche befindet sich zudem die in das Verzeichnis „schädliche Bodenveränderungen“ unter der Nr. 80013 eingetragene Teilfläche. Hier befanden sich drei unterirdische Lagerbehälter. Im Zuge des

Ausbaus vorgefundene Verunreinigungen wurden soweit saniert, dass lediglich Restgehalte im Boden verblieben, die aus bautechnischen Gründen nicht entfernt werden konnten.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Fläche sich in einem auch vor der Nutzung der übrigen Loddenheide durch die britischen Streitkräfte militärisch genutzten Bereich befindet. Eine Sanierung unter bodenschutzrechtlichen Gesichtspunkten, wie im übrigen Bereich der Loddenheide, fand aufgrund der gewerblichen Nutzung nicht statt. Ein Bodenbelastungsverdacht für die Fläche kann daher nicht ausgeschlossen werden. Es wird deshalb empfohlen, sämtliche Erdarbeiten nach vorheriger Absprache mit der Unteren Bodenschutzbehörde unter gutachterlicher Begleitung durchzuführen. Im Bebauungsplanentwurf ist ein entsprechender Hinweis enthalten.

7. Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen

Zur Realisierung der vorhabenbezogenen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 517 werden ergänzende, öffentlich-rechtliche Vereinbarungen (Durchführungsvertrag) zwischen der Stadt Münster und dem Vorhabenträger abgeschlossen.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am 16.09.2015 als Satzung beschlossene vorhabenbezogene 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 517: Albersloher Weg / Egbert-Snoek-Straße / Loddenheide / Bertha-von Suttner-Weg / Rösnerstraße.

Münster, 17.09.2015

Markus Lewe (L.S.)
Oberbürgermeister