

Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 517: Albersloher Weg / Egbert-Snoek-Straße / Loddenheide / Bertha-von-Suttner-Weg / Rösnerstraße (Ratio)

Inhalt	Seite
1. Planungsgrundlagen.....	2
1.1 Planungsanlass, allgemeine Beschreibung des Vorhabens.....	2
1.2 Auswahl des Vorhabenstandortes	3
2. Geltungsbereich.....	3
3. Planungsrechtliche Situation	4
3.1 Bestehendes Planungsrecht / Sonstige Satzungen, Verordnungen.....	4
3.1.1 Vorbereitende Bauleitplanung, Darstellungen im Flächennutzungsplan.....	4
3.1.2 Verbindliche Bauleitplanung, Festsetzungen in rechtskräftigen Bebauungsplänen.....	4
3.1.3 Sonstige Satzungen, Verordnungen	5
4. Räumliche und strukturelle Situation.....	5
5. Planungsziele	5
6. Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	6
6.1 Grundzüge der Planung	6
6.2 Bauliche Nutzung und Baugestaltung	8
6.2.1 Nutzungsart(en), Nutzungsdichte	8
6.2.2 Bebaubare Flächen, Bauhöhe	10
6.2.3 Bauweise und Bauform.....	11
6.2.4 Firstrichtung, Dachform.....	11
6.2.5 Material, Farbgebung	12
6.2.6 Stellplätze, Nebenanlagen	12
6.2.7 Freiflächen, Begrünung.....	12
6.2.8 Werbeanlagen	13
6.3 Verkehrsflächen / Erschließung	13
6.4 Ver- und Entsorgung / Technische Infrastruktur	14
6.4.1 Leitungsrechte.....	15
6.5 Gemeinbedarf / Soziale Infrastruktur.....	15
6.6 Grünflächen / Begrünung	15
6.6.1 Öffentliche Grünflächen	15
6.6.2 Private Grünflächen	15
6.6.3 Wald / Flächen für die Landwirtschaft.....	15
6.6.4 Anpflanz- und Erhaltungsgebote.....	15
6.6.5 Ausgleichsflächen	17
6.7 Immissionsschutz	18
6.8 Altlasten / Altstandorte.....	18
6.9 Denkmalschutz / Archäologie.....	19
7. Flächenbilanz.....	20
8. Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht	20
8.1 Rahmen der Umweltprüfung	20
8.2 Kurzdarstellung der Planung.....	20
8.3 Fachgesetzliche Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes.....	21
8.3.1 Fachgesetze.....	21
8.3.2 Fachplanungen.....	22
8.4 Umweltbeschreibung / Umweltbewertung und Wirkungsprognose	22
8.4.1 Mensch.....	22
8.4.2 Pflanzen und Tiere / Biologische Vielfalt.....	23
8.4.3 Boden	26
8.4.4 Wasser	26

8.4.5	Klima / Luft	27
8.4.6	Landschaft.....	28
8.4.7	Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	28
8.4.8	Wechselwirkungen der Schutzgüter	29
8.4.9	Zusammenfassung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.....	29
8.5	Nichtdurchführung der Planung (Prognose Null-Variante).....	29
8.6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	29
8.7	Überwachung (Monitoring)	29
8.8	Zusammenfassung.....	30
9.	Gesamtabwägung.....	31
10.	Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen	31

1. Planungsgrundlagen

1.1 Planungsanlass, allgemeine Beschreibung des Vorhabens

Die RATIO Handel GmbH als traditionsreiches Handelsunternehmen aus dem Münsterland betreibt seit den sechziger Jahren am Standort Münster-Loddenheide ein Einkaufszentrum als SB-Warenhaus und einen Baufachmarkt und trägt somit seit Jahrzehnten an dem eingeführten Standort Loddenheide / Albersloher Weg zur Versorgung der Bevölkerung bei. Über die zusätzlich am Standort errichteten Verwaltungsgebäude der Firma RATIO Handel GmbH hat der Standort „Loddenheide“ darüber hinaus eine traditionell hohe unternehmerische und logistische Bedeutung für die RATIO-Handelsgruppe. Zur Bündelung der Effizienzen und Abrundung des Standortprofils ist vor wenigen Jahren zusätzlich ein C&C-Großmarkt der Firma RATIO Handel GmbH im gegenüberliegenden räumlichen Anschluss an die benannten Nutzungen errichtet worden.

Vor dem Hintergrund eines permanenten Wandels im Handelssektor mit sich verändernden baulichen und ablauftechnischen Anforderungen an die jeweiligen Standorte genügen insbesondere das SB-Warenhaus und der Baumarkt nicht mehr den Kundenansprüchen, die heute an solche Objekte gestellt werden.

Aus Gründen der langfristigen Bestandsicherung, aber auch angeregt durch die Schaffung des Gewerbegebietes „Loddenheide“, ist es daher für die Firma RATIO Handel GmbH erforderlich, eine funktionale und bauliche Neuordnung des Standortes vorzunehmen. So soll das südwestlich des Albersloher Wegs gelegene SB-Warenhaus und der nordwestlich der Straße „Loddenheide“ gelegene Baumarkt in einer räumlich zusammenhängenden baulichen Einheit auf dem bestehenden Grundstück südöstlich der Straße „Loddenheide“ in den jetzigen C&C-Großmarkt umverlagert werden. Die bestehenden baulichen Anlagen des Großmarktes bleiben dabei im Wesentlichen erhalten und werden lediglich nach Nordosten über einen Neubau für den zukünftigen Bau- und Gartenmarkt erweitert. Die Neugliederung erfolgt unter Einhaltung der für diesen Standort planungsrechtlich wirksamen absoluten Verkaufsflächengrößen der jeweiligen Nutzungen, innerhalb des SB-Warenhauses wird eine Umstrukturierung der Sortimentsstruktur vorgenommen (s. a. Kapitel 6.1). Im Zuge der baulichen Neuordnung wird der vorhandene Großmarkt im nordwestlichen Bereich der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes 404 südwestlich des Bertha-von-Suttner-Weges neu errichtet.

Die baulichen Anlagen des bestehenden SB-Warenhauses und des Baumarktes aus den 1960er Jahren werden rückgebaut, als freiwerdende Grundstücke werden die Flächen – unter Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen – einer neuen gewerblichen Nutzung zugeführt.

Die städtebaulich und architektonisch minderwertigen ein- bis zweigeschossigen Hallenbauten südöstlich der Egbert-Snoek-Straße mit Lagernutzung und Gaststätte / Mitarbeitercasino werden abgerissen, die höherwertigen Verwaltungsgebäude der Firma RATIO Handel GmbH im rückwärtigen Grundstücksbereich zum Albersloher Weg werden, unter Abriss der eingeschossi-

gen Gebäudezwischenbereiche, vollständig saniert und den Erfordernissen an moderne Verwaltungseinrichtungen angepasst. Dabei bleibt der fünfgeschossige, vollständig verglaste Treppenhausturm mit aufgesetztem Werbeschriftzug als markantes städtebauliches Merkzeichen zum Albersloher Weg erhalten.

Die benannte Neugliederung des Handelsstandortes der RATIO Handel GmbH erfolgt über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB, wobei die Zusammenziehung des SB-Warenhauses mit dem Bau- und Gartenmarkt innerhalb einer Grundstückseinheit den Vorhabenbereich darstellt. Die freiwerdenden Grundstücksbereiche des derzeitigen Baumarktes und SB-Warenhauses sowie die vorhandenen Verwaltungseinrichtungen der Ratio Handel GmbH südöstlich der Egbert-Snoek-Straße zum Albersloher Weg werden als Ergänzungsflächen zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit aufgenommen.

Die Einleitung des planungsrechtlichen Verfahrens zur Neugliederung des Handelsstandortes Münster-Loddenheide erfolgte durch den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 517 „Albersloher Weg / Egbert-Snoek-Straße / Loddenheide / Bertha-von-Suttner-Weg / Rösnerstraße (Ratio)“ gemäß § 2 Absatz 1 BauGB durch den Rat der Stadt Münster in seiner Sitzung am 07.05.2008. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Münster vom 16.05.2008 bekanntgemacht.

1.2 Auswahl des Vorhabenstandortes

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 517 umfasst die Flächen des bestehenden Handelsstandortes Münster-Loddenheide der RATIO Handel GmbH. Der Standort ist seit den 1960er Jahren eingeführt und mit dem SB-Warenhaus und dem Baumarkt seit ca. 40 Jahren in nahezu unveränderter Form erhalten. Über die aufgezeigten Maßnahmen und die damit verbundenen Investitionen soll der Standort nun marktgerecht modernisiert und in seinem Bestand gesichert werden, um auch langfristig zur Versorgung der Bevölkerung beizutragen. Alle Grundstücksflächen der im Plangebiet bestehenden Handelseinrichtungen befinden sich im Eigentum der RATIO Handel GmbH.

Alternative Ansiedlungsstandorte im Kerneinzugsbereich zum bestehenden Standort Loddenheide/Albersloher Weg stehen im Sinne des § 24 a Landesentwicklungsprogramm (LEPro) liegenschaftlich nicht zur Verfügung.

Aufgrund der benannten Inhalte sind Standortalternativen nicht gegeben, vielmehr wird die Ausschließlichkeit des Vorhabenstandortes zur nachhaltigen Optimierung und Sicherung eines eingeführten Einzelhandelsstandortes bestätigt.

2. Geltungsbereich

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 517 setzt sich zusammen aus dem Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (Vorhabenbereich), den Ergänzungsflächen nach Nordwesten als freiwerdende Grundstücke des ehemaligen Baumarktes und SB-Warenhauses, der Ergänzungsfläche nach Nordosten als Standort der vorhandenen Verwaltungseinrichtungen der RATIO Handel GmbH und den zwischen den Grundstücken liegenden öffentlichen Verkehrsflächen der Egbert-Snoek-Straße einschließlich Kreisverkehr sowie Teilabschnitten der Straßen „Loddenheide“ und Rösnerstraße. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 12 ha. Das Plangebiet wird begrenzt

- im Nordosten durch die nordöstlichen bzw. nördlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 575 (verlängert über die Egbert-Snoek-Straße), 590, 368 und 436 (teilweise) als Abgrenzung u. a. zu Teilflächen der Gleisanlagen zum Albersloher Weg bzw. der Grüneinfassung der Gleisanlage nach Norden,

- im Nordwesten durch Teilabschnitte der südöstlichen Straßenbegrenzungslinie der Rösnerstraße und der Straße „Loddenheide“ sowie der nordwestlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 135, 228 und 590 (teilweise),
- im Südosten durch die südöstlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 136, 575, 384, 126, 206 (teilweise) und 436 als Abgrenzung u. a. zu vorhandenen Gewerbegrundstücken und
- im Südwesten durch die südwestlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 368 (teilweise), 136, 135, 133 (teilweise), 124 (teilweise), 228 (verlängert über die Straße „Loddenheide“), 436 und 384 als Abgrenzung u. a. zum Grundstück des Abfallwirtschaftsbetriebs der Stadt Münster und Verkehrsbetriebs der Stadtwerke Münster sowie zur Straßenverkehrsfläche des Bertha-von-Suttner-Weges.

Innerhalb des Plangebiets liegen die folgenden Flurstücke:

Gemarkung Münster,

Flur 178, Flurstücke 54, 124, 126, 127, 128, 129, 133, 135, 136, 205, 206, 228, 368, 384, 436, 575, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 597 und 599, Teile der Flurstücke 598, 679 und 680.

Die Grenzen des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Grenzen des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind im Plan durch Farbstreifen gekennzeichnet.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Bestehendes Planungsrecht / Sonstige Satzungen, Verordnungen

3.1.1 Vorbereitende Bauleitplanung, Darstellungen im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Münster sind die Flächen des bestehenden SB-Warenhauses und des Baufachmarktes der Firma RATIO Handel GmbH als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt“ (VM) dargestellt. Die südöstlichen Bereiche mit den vorhandenen Verwaltungseinrichtungen sowie die nach Süden und Südwesten angrenzenden gewerblich genutzten Flächen einschließlich der Flächen des vorhandenen C&C-Großmarktes sind als Gewerbegebiet (GE) dargestellt.

Zur Umsetzung der benannten Entwicklungsziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 517 mit der Verlagerung des bestehenden großflächigen Einzelhandelsstandortes auf die derzeitigen Gewerbegebietsflächen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans für diesen Bereich erforderlich. Die Änderung umfasst den gesamten Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 517 und erfolgt als 32. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Münster im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB. Die Aufstellung der 32. Änderung des Flächennutzungsplans wurde vom Rat der Stadt Münster in seiner Sitzung am 07.05.2008 gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen und im Amtsblatt der Stadt Münster vom 16.05.2008 bekanntgemacht.

3.1.2 Verbindliche Bauleitplanung, Festsetzungen in rechtskräftigen Bebauungsplänen

Die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 517 zu überplanenden Flächen liegen derzeit im Geltungsbereich zweier Bebauungspläne:

- Bebauungsplan Nr. 370: Loddenheide / Dortmund-Ems-Kanal / Umgehungsstraße / Albersloher Weg, rechtskräftig seit Februar 1993 u. a. mit dem ersten Gebäude-Ensemble der RATIO-Gruppe am Albersloher Weg bestehend aus dem SB-Warenhaus, dem Baumarkt und der Zentralverwaltung der RATIO Handel GmbH und

- Bebauungsplan Nr. 404: Loddenheide - Albersloher Weg / An den Loddenbüschen in der Fassung der 1. Änderung, rechtskräftig seit Oktober 2000, u. a. mit dem derzeitigen C&C-Großmarkt.

Die Verlagerung der vorhandenen Handelseinrichtungen und Zusammenziehung am Standort des jetzigen C&C-Großmarktes sind in den Gebietsfestsetzungen des für diesen Bereich im Bebauungsplan Nr. 404 festgesetzten Gewerbegebietes (GE 8) nicht möglich. Gleichzeitig sind zur Sicherung eines in den Grundstrukturen verbleibenden, unveränderten Einzelhandelsprofils des Standortes Münster-Loddenheide neue Nutzungsprofile für die freiwerdenden Grundstücke des SB-Warenhauses und des Baumarktes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 370 planungsrechtlich festzusetzen. Die Umsetzung der genannten Entwicklungsziele erfolgt über das Instrumentarium des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 517 treten die Bebauungspläne Nr. 370 und Nr. 404 soweit sie durch den neuen Bebauungsplan überplant werden außer Kraft.

3.1.3 Sonstige Satzungen, Verordnungen

Sonstige Satzungen oder Verordnungen der Stadt Münster sind vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 517 nicht betroffen.

4. Räumliche und strukturelle Situation

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch die bestehenden Handelseinrichtungen der RATIO Handel GmbH. Nach Nordosten und Nordwesten prägen die I-II geschossigen Gebäude des Baumarktes und des SB-Warenhauses mit den dazugehörigen Stellplatzanlagen das räumliche Erscheinungsbild. Nach Südosten wird die Egbert-Snoek-Straße durch I-II geschossige Lagergebäude/Mitarbeitercasino der RATIO Handel GmbH eingefasst, rückwärtig dominieren die bis zu IV- geschossigen Gebäudebereiche der Verwaltungseinrichtungen den zurückgesetzten Innenbereich. Als baulich markantes Gebäudeelement prägt der V- geschossige gläserne Treppenhausturm die Ansicht zum Albersloher Weg. Die architektonische Qualität und Ausgestaltung der Gebäude sind in weiten Teilen defizitär und entsprechen nicht den funktionalen und stadträumlichen Anforderungen an einen attraktiven Einzelhandelsstandort. Lediglich der C&C-Großmarkt im südwestlichen Planbereich wird in seiner grundlegenden baulichen Ausgestaltung den angestrebten Entwicklungszielen am Standort gerecht.

Der übergeordnete nach Südosten und Südwesten angrenzende Planbereich wird durch die gewerblichen Einrichtungen des neuen Gewerbegebiets „Loddenheide“ geprägt. Mit Ansiedlung unterschiedlichster Büro- und Gewerbebetriebe und großzügigen öffentlichen Grün- und Freiflächen mit einem dichten Fuß- und Radwegenetz wurde ein nachhaltiger, attraktiver Gewerbe-standort für den südlichen Stadtbereich von Münster entwickelt.

Nach Nordosten und Norden bilden die Hauptverkehrsachsen ‚Albersloher Weg‘ als L 586 sowie die Bundesstraße B 51 als Umgehungsstraße eine stadträumliche Zäsur im weiteren Siedlungsgefüge.

5. Planungsziele

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 517 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Neugliederung des Handelsstandortes „Münster-Loddenheide“ der RATIO Handel GmbH geschaffen werden. Die Umstrukturierung erfolgt aus dem zwingenden Erfordernis, die baulichen Gegebenheiten und betrieblich funktionalen Abläufe an die veränderten Einkaufsgewohnheiten und Ansprüche der Kunden anzupassen, um einen langfristigen Erhalt des über Jahrzehnte eingeführten Einzelhandelsstandortes nachhaltig zu sichern. Mit den benannten Entwicklungszielen ist eine städtebauliche Neuordnung des Bereiches verbunden, die zur Steigerung der Gesamtattraktivität des Einzelhandelsstandortes beiträgt.

Die Maßnahme wird in Anwendung des § 24 a Abs. 5 des Gesetzes zur Änderung des Gesetzes zur Landesentwicklung (Landesentwicklungsprogramm - LEPro vom 19. Juni 2007) umgesetzt, die Neugliederung erfolgt daher ausdrücklich auf Grundlage des bestehenden Einzelhandelsprofils unter Einhaltung der für diesen Standort planungsrechtlich wirksamen absoluten Verkaufsflächengrößen der jeweiligen Einzelhandelseinrichtungen (s. a. Kapitel 6.1).

Neben den betrieblich architektonischen Zielsetzungen einer zukunftsgerichteten Standortsicherung ist - unter Wahrung des Standortprofils im Sinne des § 24 a Abs. 5 LEPro - die Festsetzung und Sicherung eines neuen Nutzungsprofils für die freiwerdenden derzeitigen Einzelhandelsgrundstücke des SB-Warenhauses und des Baumarktes innerhalb einer geordneten städtebaulichen Entwicklung eine weitere, wesentliche planungsrechtliche Zielsetzung.

6. Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

6.1 Grundzüge der Planung

Die Umsetzung der Entwicklungsziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 517 erfolgt in Anwendung der Bestandsschutzregelung des § 24 a Abs. 5 des Gesetzes zur Änderung des Gesetzes zur Landesentwicklung (Landesentwicklungsprogramm - LEPro vom 19. Juni 2007).

Im Hinblick auf die Lage im Stadtgefüge und über die Festschreibung der Einzelhandelsbetriebe auf den vorhandenen Bestand ist die Anwendbarkeit des § 24 a Abs. 5 Landesentwicklungsprogramm LEPro auf das Vorhaben zur Umstrukturierung des Handelsstandortes ‚Münster-Loddenheide‘ gegeben, als „vorhandener Bestand“ im Sinne des § 24 a Abs. 5 LEPro sind hierbei die über die bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplanfestsetzungen wirksamen maximalen Verkaufsflächengrößen anzunehmen. Diese betragen, festgesetzt im Bebauungsplan Nr. 370 „Loddenheide / Dortmund-Ems-Kanal / Umgehungsstraße / Albersloher Weg“, rechtskräftig seit dem 19. Februar 1993, für das SB-Warenhaus maximal 12.000 m² Verkaufsfläche (VK) – davon maximal 2.500 m² VK Lebensmittel-Einzelhandel –und maximal 6.000 m² VK für das Bau- und Gartencenter. Durch die Übernahme und Festsetzung der maximalen Verkaufsflächengrößen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 517 (s. a. Kapitel 6.2.1) wird den grundlegenden landesplanerischen Vorgaben im Sinne des § 24 a Abs. 5 LEPro entsprochen.

In der Fortschreibung des „Einzelhandelskonzeptes Münster“ (April 2008, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung) wird der Vorhabenstandort dem Standorttyp E „Sonderstandort/Fachmarktzentrum“ außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen zugeordnet. Da es sich jedoch nicht um eine Neuansiedlung, sondern um die Verlagerung eines Bestandsobjektes innerhalb eines Standortbereichs handelt, wird das Vorhaben in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes Münster als „Sonderfall“ eingestuft.

Die zu erwartenden landesplanerischen und städtebaulichen Auswirkungen der Neugliederung des Handelsstandortes der Ratio Handel GmbH wurden in der „Verträglichkeits- und Wirkungsanalyse Einzelhandelsprojekt (SB-Warenhaus) Gewerbegebiet Loddenheide 48155 Münster“ der BulwienGesa AG aus Hamburg vom 24.06.2008 gutachterlich untersucht. Dabei wurde eine Analyse und Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens

- auf den Angebotsbestand in benachbarten zentralen Lagebereichen,
- auf die im Einzelhandelskonzept der Stadt Münster dargestellten Entwicklungsziele für diese Zentren sowie
- auf den Angebotsbestand in benachbarten zentralen Orten im Umlandeinzugsgebiet

vorgenommen. Neben der Aufnahme und Betrachtung vorhandener Einzelhandelseinrichtungen (Ist-Situation) wurden auch konkrete Vorhaben mit Baurecht in die Untersuchung einbezogen und wie Bestandsobjekte behandelt. Projektvorhaben, die noch nicht hinreichend konkretisiert

sind, wurden als mittelfristig bzw. langfristig zu realisieren erfasst, konnten vor dem Hintergrund des noch unscharfen Profils jedoch nicht abschließend bewertet werden. Auf Basis des Makrostandortes der Stadt Münster und seines Einzugsgebiets mit den Kennziffern zur Kaufkraft (Kaufkraftbindung / Kaufkraftzuflüsse), zum Einzelhandelsrelevanten Nachfragevolumen sowie zur Einzelhandelszentralität und Stellung in der Raumordnung wurden das Vorhaben der RATIO Handel GmbH und sein Einzugsgebiet erfasst und hinsichtlich der Umverteilungswirkungen als maßgebliches Kriterium für die Beurteilung der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen dargestellt und bewertet. Die Sachverhalte wurden getrennt nach Auswirkungen im periodischen Sektor (Lebensmittel/Verbrauchsgüter) und Auswirkungen im aperiodischen Sektor (Nonfood Gebrauchsgüter) gutachterlich überprüft.

Als maßgebliche Bewertungskriterien der Wirkung des Vorhabenprojektes wurden städtebauliche Kriterien (Auswirkungen auf die städtebauliche Funktionsfähigkeit benachbarter Versorgungsbereiche und auf die Nahversorgung sowie eine städtebauliche Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen hinsichtlich einer möglichen „Gefährdung“ der städtebaulichen Funktionsfähigkeit) sowie landesplanerische Kriterien (Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot) gutachterlich untersucht.

Die Auswirkungen des Vorhabenprojektes im periodischen Sektor (Lebensmittel/Verbrauchsgüter) lassen sich laut Gutachten wie folgt zusammenfassen:

- Die zu erwartenden Umverteilungswirkungen aus geplantem Mehrumsatz gegenüber dem vorhandenen Angebot liegen mit durchschnittlich 2,3 % Umverteilung im gesamten Stadtgebiet (erwartete Umsatzminderung von 2 % in der City und maximal 3,7 % bzw. 5,2 % in allen anderen erfassten Lagebereichen) weit unterhalb der von der aktuellen Rechtsprechung als ‚kritisch‘ gewerteten Größenordnung von 10 %.
- Anhaltspunkte für eine Gefährdung der städtebaulichen Funktionsfähigkeit der benannten Lagebereiche, z.B. durch eine erhöhte Leerstandsrate, sind nicht erkennbar.
- Mit einer durchschnittlichen Umverteilungsquote von -2,2 % gegenüber Anbietern im Umland einzugsgebiet (höchste erwartete Umsatzminderung von 4,5 % in Everswinkel, Telgte und Ostbevern 1,3 % bzw. 1,2 %) sind funktionsgefährdende Wirkungen auf zentrale Lagebereiche in Nachbarzentren nicht gegeben.

Insgesamt ergeben sich im periodischen Sektor aus Gutachtersicht keine Anhaltspunkte für eine raumordnerische Unverträglichkeit des Vorhabenprojektes.

Die Auswirkungen des Vorhabenprojektes im aperiodischen Sektor (Nonfood Gebrauchsgüter) lassen sich laut Gutachten wie folgt zusammenfassen:

- Die zu erwartenden Umverteilungswirkungen aus geplantem Mehrumsatz und differenziert nach Hauptwarengruppen sind im Worst-Case-Ansatz (Annahme, dass der gesamte aperiodische Mehrumsatz zulasten der City geht) mit durchschnittlich -0,42 % (Ausnahme Warengruppe ‚Glas / Porzellan / Keramik / Haushaltswaren / Heim- und Haushaltstextilien‘ mit 1,7 %) nach herkömmlichen Maßstäben als städtebaulich voll verträglich einzustufen. Bei realistischer Prognose und unter Einbeziehung von benachbarten zentralen Lagebereichen sinkt die Umverteilung in der City bei den zentrentypischen aperiodischen Sortimenten sogar auf -0,29 %. In den übrigen einbezogenen zentralen Lagebereichen werden maximal -1,15 % Umsatzumverteilung bei innenstadtrelevanten Sortimenten erreicht.

Auch im aperiodischen Sektor ergeben sich aus Gutachtersicht keine Anzeichen für eine städtebauliche Gefährdung einzelner zentraler Lagebereiche. Der geplante aperiodische Mehrumsatz des Vorhabenprojektes hat vor dem Hintergrund der Münsteraner Marktrahmendaten nur marginale Bedeutung.

Zusammengefasst kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass mit Umsetzung des Vorhabenprojektes marktanalytisch keine gravierenden unmittelbaren negativen Wirkungen für die zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte im Untersuchungsraum zu erwarten sind; aufgrund der als gering einzuschätzenden Wirkungseffekte sind existenzgefährdende Einflüsse auf bestehende Besitzstrukturen nicht gegeben. In seiner Gesamtheit wird laut Gutachter das Vorhaben zu einer ausgewogenen Angebotslandschaft im Raum der Stadt Münster und zu einer Rückführung bisher lokal abfließender Kaufkraft beitragen.

Basierend auf den gutachterlichen Ergebnissen mit Einhaltung der städtebaulichen und landesplanerischen Kriterien als Planungsgrundlage werden die im Folgenden aufgezeigten Inhalte in Form von Festsetzungen und Hinweisen zur Sicherung der Entwicklungsziele und Verträglichkeit des Vorhabens in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

6.2 Bauliche Nutzung und Baugestaltung

6.2.1 Nutzungsart(en), Nutzungsdichte

Im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 517 werden zur **Art der baulichen Nutzung** nach § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB folgende Festsetzungen getroffen:

- Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO: Der Vorhabenbereich wird als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „SB-Warenhaus, Bau- und Gartenmarkt“ festgesetzt. Über die Festsetzung wird die Umverlagerung und Zusammenziehung des bestehenden SB-Warenhauses und Baumarktes der RATIO Handel GmbH an den Vorhabenstandort ermöglicht und planungsrechtlich gesichert. Die Festsetzung als Sondergebiet ist aus den bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 370 übernommen, der bereits die Großflächigkeit der benannten Einzelhandelsnutzungen am Standort vorsah. Zur Sicherung des Erhalts der bereits bestehenden untergeordneten Einrichtungen (Tankstelle mit Shop, Waschanlage, Autozubehör, Reifenmontage, Kleinreparatur, Schank- und Speisewirtschaften sowie Serviceeinrichtungen für Kunden) auf dem Vorhabengrundstück werden neben der festgesetzten Hauptnutzung die benannten Ergänzungsnutzungen über eine textliche Festsetzung als zusätzlich zulässig festgesetzt.

Für das Sondergebiet wird eine maximal zulässige Verkaufsfläche (VK) von 18.000 m² mit einer Verteilung von maximal 12.000 m² für zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente für das SB-Warenhaus und maximal 6.000 m² für nicht zentrenrelevante Sortimente für den Bau- und Gartenmarkt festgesetzt. Die Sortimentsfestlegung erfolgt gemäß der „Münsteraner Sortimentsliste“. Neben der Festsetzung der maximalen Verkaufsflächengröße auf 12.000 m² wird für das SB-Warenhaus die zulässige Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel auf maximal 2.500 m² VK beschränkt. Die Festsetzungen sind aus den bestehenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 370 abgeleitet und sichern die Übernahme der rechtswirksamen absoluten Verkaufsflächengrößen auf die geplanten Einzelhandelseinrichtungen im Vorhabenbereich.

Neben der Festsetzung des Betriebstyps mit maximalen Verkaufsflächengrößen analog den bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen werden zum Ausschluss negativer Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Stadt oder in anderen Gemeinden im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO auf Basis der „Münsteraner Sortimentsliste“ zusätzlich Festsetzungen nach Art und Umfang der Sortimente als sortimentsbezogene Verkaufsflächenanteile getroffen. So werden für das SB-Warenhaus - neben der Beschränkung der Nahrungs- und Genussmittel auf 2.500 m² VK - ausschließlich zulässige sonstige zentrenrelevante Sortimente mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 2.500 m² pro Sortimentsgruppe festgesetzt. Dies beinhaltet die Sortimentsgruppen „Bekleidung aller Art“ (inklusive Damen-, Herren- und Kinderbekleidung, Schuhe, Lederwaren, Sportbekleidung, Tuche, Stoffe, Meterware), „Haushaltswaren / Hausratartikel“ (inklusive G/P/K, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Antiquitäten, Bilder und Bilderrahmen, Geschenkar-

tikel, Heim- und Haustextilien, Bettwaren, Handarbeitenartikel / Strickwaren, Bürobedarf / Organisationsmittel), „Spielwaren / Sportartikel / Hobbyartikel / Bücher / Schreibwaren / Uhren / Schmuck“ (inklusive Baby- und Kinderartikel, Papierwaren, Schulbedarf, Bastelbedarf, Fachliteratur, Musikinstrumente / Musikalien, Sportgeräte, Fahrräder / -zubehör, Jagdartikel / Waffen, Edelmetallwaren), „Elektrokleingeräte / Kommunikations- und Unterhaltungselektronik“ (inklusive Computer und -zubehör, Tonträger, Telefone und -zubehör, Fotogeräte und -artikel, Leuchten, medizinische und orthopädische Artikel, optische und akustische Erzeugnisse) sowie die Sortimentsgruppe „Nah- und Grundversorgung“ (inklusive Blumen (Schnittblumen/Topfpflanzen), Drogerie-/Parfümerieartikel, Getränke, Kosmetische Artikel, Pharmazeutische Artikel, Tabakwaren, Tierfutter / Tierpflegeartikel für Kleintiere, Zeitschriften / Zeitungen, jedoch außer Nahrungs- und Genussmittel). Neben den benannten zentrenrelevanten Sortimentsgruppen mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 2.500 m² pro Sortimentsgruppe sind nicht zentrenrelevante Sortimente gemäß „Münsteraner Sortimentsliste“ ohne sortimentsbezogene Begrenzung der Verkaufsflächenanteile unter Einhaltung der für das SB-Warenhaus festgesetzten maximalen Gesamtverkaufsfläche von 12.000 m² im SB-Warenhaus zulässig.

Für den Bau- und Gartenmarkt wird neben dem nicht zentrenrelevanten Hauptsortiment als ausnahmsweise zulässiges Randsortiment ein Anteil von maximal 10 % an der zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 6.000 m² für zentrenrelevante Sortimente gemäß Münsteraner Sortimentsliste mit Bezug auf das Hauptsortiment festgesetzt.

Über die benannten Festsetzungen wird sichergestellt, dass mit der Neugliederung des Einzelhandelsstandortes im Sinne des § 24 a Abs. 5 LEPro unzulässige Verkaufsflächenzuwächse oder unverträgliche Umstrukturierungen der Sortimentsstruktur ausgeschlossen sind. Die Verträglichkeit der Gesamtmaßnahme zur Sicherung des Einzelhandelsstandortes Münster-Loddenheide bleibt somit gemäß den gutachterlichen Ergebnissen der „Verträglichkeits- und Wirkungsanalyse“ der BulwienGesa AG aus Hamburg gewährleistet (s. Kapitel 6.1).

Mit der Festsetzung als Sondergebiet wird die geplante Darstellung der 32. Änderung des Flächenutzungsplans für diesen Bereich aufgenommen und in die verbindliche Bauleitplanung übertragen. Über die getroffenen Festsetzungen zur Art (Betriebstyp, Sortimente) und zum Umfang (Gesamtverkaufsfläche, sortimentsbezogene Verkaufsfläche) der Einzelhandelsnutzungen wird den Ergebnissen des landesplanerischen Abstimmungsverfahrens entsprochen.

- Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO: Die Ergänzungsflächen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden als Gewerbegebiete (GE) mit den Baugebietsbezeichnungen GE 1, GE 2 und GE 3 festgesetzt. Für die Baugebiete GE 1 und GE 2 als ehemalige Standorte des Baumarktes und des SB-Warenhauses wird über die Festsetzung das neue Entwicklungsziel als gewerbliche Bauflächen planungsrechtlich gesichert. Im Baugebiet GE 3 als Sitz der zentralen Verwaltungseinrichtungen der RATIO Handel GmbH entspricht die Festsetzung als Gewerbegebiet der bereits bestehenden Gebietsfestsetzung dieses Bereichs im Bebauungsplan Nr. 370.

Zur Sicherung des Einzelhandelsprofils innerhalb der genehmigten Größenordnungen werden gemäß § 1 Abs. 4 und Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO für alle Gewerbegebiete Einzelhandelsnutzungen als grundsätzlich unzulässig ausgeschlossen. Über die Festsetzung wird sichergestellt, dass sowohl für die freiwerdenden Grundstücke GE 1 und GE 2 als auch für die bestehende Verwaltungsnutzung im GE 3 keine zusätzlichen unverträglichen Einzelhandelseinrichtungen „nachrücken“ können.

Zur Wahrung eines verträglichen Nutzungsprofils und unter Berücksichtigung untergeordneter, für die Bewertung des Standortes nicht relevanter Betriebsstrukturen, werden jedoch abweichend von der o. g. Nutzungsbeschränkung Kfz-Einzelhandelbetriebe, Betriebe für Kfz-Zubehör sowie Einzelhandelsflächen von max. 500 m² Verkaufsfläche als untergeord-

neter Betriebsteil eines Gewerbebetriebes, die zum Verkauf der im Betrieb hergestellten Waren an Endverbraucher dienen, in allen Gewerbegebieten gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO als ausnahmsweise zulässig festgesetzt.

Mit der Festsetzung als Gewerbegebiete wird die geplante Darstellung der 32. Änderung des Flächenutzungsplans für diesen Bereich aufgenommen und in die verbindliche Bauleitplanung übertragen.

Im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 517 werden zur Nutzungsdichte als **Maß der baulichen Nutzung** nach § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB folgende Festsetzungen getroffen:

- Für das Sondergebiet als Vorhabenbereich werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 festgesetzt. Die Festsetzung entspricht den bestehenden Festsetzungen dieses Bereichs im Bebauungsplan Nr. 404 und sichert die Verlagerung des SB-Warenhauses und des Bau- und Gartenmarktes innerhalb der bestehenden planungsrechtlichen Ausnutzungsziffern.
- Für die Gewerbegebiete GE 1 und GE 3 werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 festgesetzt. Die Festsetzung entspricht der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 BauNVO für Gewerbegebiete und nimmt die Grundflächenzahl entsprechend der bestehenden Festsetzung dieser Bereiche im Bebauungsplan Nr. 370 auf. Die Geschossflächenzahl wird gegenüber der Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 370 in beiden Baugebieten um 1,0 erhöht, um ein grundsätzliches Entwicklungspotential städtebaulicher Raumbildungen mit einer höheren Ausnutzbarkeit der Geschossflächen zu erhalten (s. a. Kapitel 6.2.2 Höhe der baulichen Anlagen).
- Für das Gewerbegebiet GE 2 werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Baumassenzahl (BMZ) von 10,0 festgesetzt. Die Festsetzung entspricht der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 BauNVO für Gewerbegebiete und soll unter Ausnutzung der maximal zulässigen Nutzungsdichte eine für den Standort angemessen hohe und gestaltbare Gebäudekubatur im Eingangsbereich des Gewerbegebietes Loddenheide vom Albersloher Weg ermöglichen.

6.2.2 Bebaubare Flächen, Bauhöhe

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch Baugrenzen nach § 23 Absatz 1 BauNVO wie folgt festgesetzt:

- Im Sondergebiet als Vorhabenbereich sichern die überbaubaren Grundstücksflächen eine Bebauung innerhalb der Gebäudeabmessungen des bestehenden Großmarktes. Über die Weiterführung der überbaubaren Grundstücksflächen nach Nordosten wird die Errichtung des geplanten Bau- und Gartenmarktes im Anschluss an die bestehenden baulichen Anlagen planungsrechtlich aufgenommen. Neben den überbaubaren Grundstücksflächen zur Errichtung des SB-Warenhauses und Bau- und Gartenmarktes werden die zusätzlich auf dem Vorhabengrundstück vorhandenen baulichen Anlagen der zu erhaltenden Ergänzungsnutzungen (Tankstelle mit Reifenwerkstatt und Waschstraße) über überbaubare Grundstücksflächen gesichert.
- Im Baugebiet GE 3 wird über die Weiterführung der nordwestlichen Baugrenze aus dem Vorgabenbereich die Gebäudeflucht des zukünftigen SB-Warenhauses und Bau- und Gartenmarktes aufgenommen und zum Albersloher Weg verlängert. Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen auf dem rückwärtigen südöstlichen Grundstücksbereich sind der Erhalt und die geplante Sanierung der mehrgeschossigen Gebäudeanlagen der bestehenden Verwaltungseinrichtungen planungsrechtlich gesichert. Nach Nordwes-

ten, zur Egbert-Snoek-Straße hin, werden entsprechend der Zielsetzung nach einem freien, gestalteten Gebäudevorbereich keine überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt.

- In den Baugebieten GE 1 und GE 2 werden die Baugrenzen mit einem Abstand von i. d. R. 3,0 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt um eine größtmögliche Flexibilität für die Anordnung der Gewerbegebäude auf dem Grundstück zu ermöglichen. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen der Straßen „Loddenheide“ und Egbert-Snoek-Straße sind die Baugrenzen weiter zurückgesetzt um den mit Pflanzgeboten festgesetzten Übergangsbereich freizuhalten und zu sichern.

Die **Höhe der baulichen Anlagen** wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO über die Festsetzung der maximalen Zahl der Vollgeschosse in Kombination mit einer maximalen Bauhöhe gesichert. So wird

- für das Sondergebiet als Vorhabenbereich eine maximale Zweigeschossigkeit mit einer maximalen Gebäudehöhe von 15,0 m festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich an den bestehenden Höhenfestsetzungen dieses Bereichs im Bebauungsplan Nr. 404, wobei die absolute Gebäudehöhe um 5,0 m erhöht wird, um grundsätzliche Anpassungspotentiale des Gebäudevolumens an die neue Nutzung als SB-Warenhaus und Bau- und Gartenmarkt zu erhalten.
- für das Baugebiet GE 3 eine maximale Sechsgeschossigkeit mit einer maximalen Gebäudehöhe von 21,0 m festgesetzt. Abseits der vorhandenen Gebäudehöhen der in diesem Bereich bestehenden Verwaltungseinrichtungen, soll über die Festsetzung ein zukünftiges Entwicklungspotential zur Ausbildung einer erhöhten baulichen Dominante im Eingangsbereich des Gewerbegebietes „Loddenheide“ zum Albersloher Weg planungsrechtlich ermöglicht werden.

Gemäß § 18 Absatz 1 BauNVO ist als Bezugspunkt der festgesetzten Bauhöhen die Höhe der vorhandenen ausgebauten öffentlichen Verkehrsfläche in der Grenze des Zufahrtsbereichs des Sondergebiets vom Kreisverkehr bzw. der südöstlichen Straßenbegrenzungslinie der Egbert-Snoek-Straße im mittleren Grundstücksverlauf des Baugebietes GE 3 anzunehmen.

Für die Baugebiete GE 1 und GE 2 werden keine Höhenfestsetzungen getroffen, lediglich im Baugebiet GE 1 wird eine maximale Dreigeschossigkeit festgesetzt. So bleibt für die freiwerdenden Grundstücke eine größtmögliche Flexibilität der Bebauung in Abstimmung auf die städtebauliche Lage und das konkrete Nutzungsprofil erhalten. Im Baugebiet GE 2 soll dabei die bereits vorhandene städtebauliche Prägung mit einer baulichen Dominante im Eckbereich zum Albersloher Weg auch für die Neubebauung uneingeschränkt ermöglicht werden, für das Baugebiet GE 1 wird die Zielsetzung nach einer erhöhten städtebaulichen Raumbildung im Anschlussbereich zum bestehenden Kreisverkehrsplatz über die Festsetzung der maximalen Dreigeschossigkeit in einer grundlegenden Maßstäblichkeit vorgegeben.

6.2.3 Bauweise und Bauform

Mit der Neugliederung des Einzelhandelsstandortes „Loddenheide“ sind vor dem Hintergrund der bestehenden und geplanten baulichen Strukturen planungsrechtliche Sicherungen zur Bauweise und Bauform nicht erforderlich, Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und § 22 BauNVO werden daher nicht getroffen.

6.2.4 Firstrichtung, Dachform

Die Verlagerung des bestehenden SB-Warenhauses und des Bau- und Gartenmarktes auf die Fläche des C&C-Großmarktes (Vorhabenbereich) erfolgt unter weitestgehendem Erhalt der baulichen Anlage des Großmarktes mit Aufnahme der bestehenden Flachdachform. Als vollständiger Neubau wird lediglich der zukünftige Bau- und Gartenmarkt im nordöstlichen baulichen Anschluss an das geplante SB-Warenhaus auf dem Vorhabengrundstück errichtet. Abge-

leitet aus dem Nutzungsprofil als Bau- und Gartenmarkt wird der Neubau in einer „Gewächshausarchitektur“ mit zur Hauptansichtsseite giebelständigen gläsernen Fassaden- und Dachseiten mit Sattel- und Pultdachformen ausgebildet. In Abstimmung auf die dafür vorgesehenen Neigungen und basierend auf den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 404 für diesen Bereich wird für das Sondergebiet (Vorhabenbereich) eine Dachneigung von 0°-30° gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und Abs. 4 BauO NRW festgesetzt.

Für das nordöstlich an den Vorhabenbereich angrenzende Baugebiet GE 3 bleibt mit Sanierung und Erhalt der mehrgeschossigen Verwaltungseinrichtungen die Dachgestaltung der Gebäude unverändert erhalten.

Für die im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegenden weiteren Ergänzungsflächen GE 1 und GE 2 werden unter Berücksichtigung der Festsetzung als Gewerbegebiete keine bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Dachform und Dachgestaltung getroffen, um eine Flexibilität bei der Ausgestaltung der baulichen Anlagen entsprechend den jeweiligen funktionalen und gestalterischen Anforderungen für das konkrete Gewerbeobjekt zu erhalten.

6.2.5 Material, Farbgebung

Die Umsetzung der Entwicklungsziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt unter weitestgehendem Erhalt – mit Ausnahme der eingeschossigen Gebäudeteile der vorhandenen Verwaltungseinrichtungen im GE 3 - der bestehenden baulichen Anlagen der RATIO Handel GmbH südöstlich der Straßen „Loddenheide“ und Egbert-Snoek-Straße. Grundsätzliche Veränderungen an den Gebäuden und baulichen Anlagen im Vorhabenbereich und im Baugebiet GE 3 hinsichtlich Material und Farbgebung sind nicht vorgesehen (s. a. Kapitel 6.2.4 zur Ausgestaltung des neuen Bau- und Gartenmarktes).

Für die im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegenden weiteren Ergänzungsflächen GE 1 und GE 2 werden unter Berücksichtigung der Festsetzung als Gewerbegebiete keine bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu Material und Farbgestaltung getroffen, um eine Flexibilität bei der Ausgestaltung der baulichen Anlagen entsprechend den jeweiligen gestalterischen Anforderungen für das konkrete Gewerbeobjekt zu erhalten.

6.2.6 Stellplätze, Nebenanlagen

Im gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind Stellplätze - auch als überdachte Stellplätze - und Nebenanlagen nach den Regelungen der Landesbauordnung grundsätzlich auf den privaten Grundstücken innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Somit wird sichergestellt, dass eine flexible Anordnung und Ausgestaltung der Anlagen für den ruhenden Verkehr entsprechend den konkreten funktionalen Anforderungen gegeben ist. Für den Vorhabenbereich werden Angaben zur Lage und Ausgestaltung der notwendigen Stellplatzanlagen der Einzelhandelsnutzungen auf der Ebene des Durchführungsvertrags getroffen.

6.2.7 Freiflächen, Begrünung

Die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen im Vorhabenbereich sowie im Baugebiet GE 3 als Standorte der Handelseinrichtungen der RATIO Handel GmbH wird weitestgehend durch die funktionalen betrieblichen Abläufen um die Gebäude und baulichen Anlagen und die Notwendigkeit nach einer ausreichenden Anzahl an Kundenparkplätzen geprägt (s. Kapitel 6.2.6). Für die Baugebiete GE 1 und GE 2 werden ähnliche Anforderungen aus der zukünftigen Nutzung als Gewerbegrundstücke bestehen. Neben den Festsetzungen von Anpflanz- und/oder Erhaltungsgeboten (s. Kapitel 6.6.4) zur grundlegenden Sicherung grünräumlicher Belange werden

daher keine weiteren Festsetzungen zur Gestaltung der Freiflächen oder zur Begrünung getroffen.

6.2.8 Werbeanlagen

Um die Anordnung von Werbeanlagen auf ein stadträumlich vertretbares Maß zu reduzieren und gestalterisch zu sichern, werden für die Nutzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans folgende Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und Abs. 4 BauO NRW zur Ausgestaltung von Werbeanlagen getroffen:

- Im gesamten Plangebiet sind Anlagen der Außenwerbung nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Unzulässig sind alle blinkenden und sich bewegenden Anlagen sowie Anlagen, die sich aufgrund ihrer Größe unmaßstäblich oder sich über die Anordnung am Gebäude gestalterisch nachteilig auf das Erscheinungsbild auswirken würden. Dies betrifft Anlagen, die mehr als 1 m vor die jeweilige Gebäudefront treten, eine Höhe von maximal 2 m oder eine Länge von maximal 15 m überschreiten oder oberhalb der Traufe oder an Schornsteinen und anderen hochragenden Bauteilen angebracht werden.

Um sich eine Flexibilität bei der Ausgestaltung der Werbeanlagen in Abstimmung auf das konkrete Objekt zu erhalten, können Ausnahmen hinsichtlich der benannten Größenvorschriften von Werbeanlagen, die an Gebäuden angebracht werden sollen, gestattet werden, wenn ein Missverhältnis zwischen der Größe der Werbeanlage und der zugeordneten Wand- und Fassadenflächen entstehen würde. Dabei darf die Gesamtfläche der einen Gebäudeseite zuzuordnenden Werbeanlage maximal 15 % der jeweiligen Wand- und Fassadenfläche betragen. Die Höhe jeder einzelnen Werbeanlage darf hierbei jedoch 2 m nicht überschreiten.

Entsprechend der Bedeutung des Handelsstandortes Münster-Loddenheide der RATIO Handel GmbH wird für den Vorhabenbereich eine zusätzliche Ausnahmeregelung festgesetzt, die bereits über ein bauordnungsrechtliches Genehmigungsverfahren von Dezember 2000 für den Standort geprüft und positiv beschieden wurde. Demnach ist abweichend von der o. g. Festsetzung

- in dem als Sonstiges Sondergebiet (SO) festgesetzten Vorhabenbereich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, südwestlich des Einfahrtsbereiches vom vorhandenen Kreisverkehr Egbert-Snoek-Straße / Loddenheide, ein freistehender Werbepylon mit einer Ausladung von max. 10 m und einer Höhe von max. 30 m zulässig.

Über die benannten Festsetzungen wird eine stadtbildverträgliche Ausgestaltung der Werbeanlagen sichergestellt, gleichzeitig wird der Notwendigkeit nach einer angemessenen Außendarstellung der Betriebe am Standort entsprochen.

6.3 Verkehrsflächen / Erschließung

Der Einzelhandelsstandort Münster-Loddenheide der RATIO Handel GmbH ist über die unmittelbar nördlich verlaufende Umgehungsstraße B 51 mit Anschluss zum Albersloher Weg als Landstraße L 586 in idealer Weise an das innerörtliche und übergeordnete Straßennetz der Stadt Münster angebunden. Mit Ausbau der Straßen „Loddenheide“ und Egbert-Snoek-Straße sowie der neuen Straßenanbindung der Rösnerstraße über den neuerrichteten Kreisverkehrsplatz wurde die zentrale verkehrstechnische Lage und Anbindung der Grundstücke zusätzlich aufgewertet.

Die im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegenden Straßenabschnitte Loddenheide, Egbert-Snoek-Straße, Rösnerstraße sowie der zentrale Kreisverkehrsplatz werden in den bestehenden Ausbaugrenzen als öffentliche Straßenverkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 festgesetzt. Über die Festsetzung wird der verkehrstechnische Ausbau der Stra-

ßeinflächen mit Neuanbindung der Rösnerstraße über den Kreisverkehrsplatz planungsrechtlich gesichert.

Um einen reibungslosen Verkehrsablauf im Planbereich sicherzustellen, wird die Anbindung der Grundstücke entsprechend den verkehrstechnischen Erfordernissen und in Abstimmung auf die bereits mit dem Ausbau der Straßen vorgegebenen Ein- und Ausfahrtsbereiche zusätzlich geregelt. So wird

- im Baugebiet GE 1 entlang der südöstlichen Grenze zur Straße „Loddenheide“ sowie über eine Länge von ca. 40 m nordöstlich zur Rösnerstraße,
- im Baugebiet GE 2 südöstlich – unter Freihaltung des bereits ausgebauten Ein- und Ausfahrtsbereiches – zur Egbert-Snoek-Straße und über eine Länge von ca. 50 m südwestlich zur Rösnerstraße sowie nordöstlich über eine Länge von ca. 150 m zum Albersloher Weg,
- im Baugebiet GE 3 entlang der nordwestlichen Grenze zur Egbert-Snoek-Straße und nach Nordosten – unter Freihaltung der bestehenden untergeordneten Grundstückszufahrt – zum Albersloher Weg sowie
- im Sondergebiet (Vorhabenbereich) entlang der nordwestlichen – unter Freihaltung der Ein- und Ausfahrt vom Kreisverkehrsplatz – Grundstücksgrenze zu den Straßenabschnitten Loddenheide und Egbert-Snoek-Straße sowie über eine Länge von ca. 80 m südwestlich zum Bertha-von-Suttner-Weg

jeweils ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB festgesetzt. Über die Festsetzung wird eine Störung des Verkehrsflusses auf den Hauptverkehrsachsen „Loddenheide“ und Egbert-Snoek-Straße durch nicht ausreichende Rückstauflächen vor Grundstückszufahrten oder durch ungeregelte Grundstückszufahrten abseits der bereits bestehenden Ein- und Ausfahrten ausgeschlossen.

Die LKW-Anlieferung des zukünftigen SB-Warenhauses und Bau- und Gartenmarktes erfolgt, unverändert zu der bestehenden Anlieferung des C&C-Großmarktes, im südöstlichen rückwärtigen Grundstücksbereich des Sondergebietes über den Bertha-von-Suttner-Weg. Weitergehende verkehrstechnische Belange aus der Anlieferung des Standortes sind daher nicht betroffen.

Das Baugebiet GE 3 als Grundstück der bestehenden, und nach Umsetzung der Entwicklungsziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes weiterhin verbleibenden, zentralen Verwaltungseinrichtungen der RATIO Handel GmbH, wird – neben einer bestehenden untergeordneten Zu- und Abfahrt am Albersloher Weg - über das Sondergebiet des Vorhabenbereiches an das öffentliche Straßennetz angebunden. Vor dem Hintergrund der Tatsache, dass sich beide Flächen im Besitz der RATIO Handel GmbH befinden und innerhalb einer funktionalen und gestalterischen Einheit entwickelt werden, sind weitergehende Festsetzungen zur Anbindung des Baugebietes nicht erforderlich.

6.4 Ver- und Entsorgung / Technische Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgung der im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bestehenden oder geplanten Nutzungen ist über die vorhandene technische Infrastruktur des öffentlichen Kanal- und Leitungsnetzes im unmittelbaren und übergeordneten Planbereich sichergestellt. Weitergehende Maßnahmen am öffentlichen Ver- und Entsorgungsnetz sind zur Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht erforderlich; planungsrechtliche Festsetzungen zu Ver- und Entsorgungsflächen, -anlagen und/oder -leitungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 oder 14 BauGB werden daher nicht getroffen.

Ver- und Entsorgungsmaßnahmen auf den privaten Grundstücken im Anschluss und in Abstimmung auf die öffentliche technische Infrastruktur werden für die Nutzungen im Vorhabenbe-

reich auf der Ebene des Durchführungsvertrags geregelt und/oder im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren zum Umbau oder zur Errichtung der geplanten Nutzungen angezeigt und mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt.

6.4.1 Leitungsrechte

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 517 verlaufen u. a. Ver- und Entsorgungsleitungen der Stadtwerke Münster GmbH. Zur planungsrechtlichen Sicherung einer bestehenden Leitung der Stadtwerke Münster und zur Sicherung der Freihaltung und Zugänglichkeit der Trasse auf dem privaten Grundstück, wird im südwestlichen Grundstücksbereich des Baugebiets GE 2 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB eine mit einem Leitungsrecht zugunsten des Erschließungsträgers zu belastende Fläche LE zeichnerisch festgesetzt. Die Fläche liegt außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nordöstlich des vorhandenen Kreisverkehrs und erstreckt sich mit einer Breite von ca. 3,00 m von der Egbert-Snoek-Straße über eine Länge von ca. 70 m nach Nordwesten zur Rösnerstraße.

Weitergehende Sicherungen vorhandener Leitungstrassen sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht erforderlich.

6.5 Gemeinbedarf / Soziale Infrastruktur

Flächen oder Einrichtungen für den Gemeinbedarf oder anderweitige Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sind nicht Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 517, Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB werden daher nicht getroffen. Belange vorhandener Gemeinbedarfseinrichtungen im weiteren südlichen Planbereich des Bebauungsplans Nr. 404 oder andere bestehende Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sind von der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht betroffen.

6.6 Grünflächen / Begrünung

6.6.1 Öffentliche Grünflächen

Ausgehend von den bestehenden übergeordneten Grün- und Freiraumvernetzungen im Gewerbegebiet „Loddenheide“ sind für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans keine zusätzlichen öffentlichen Grün- oder Freiflächen zur Umsetzung grünräumlicher Belange erforderlich, Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB werden daher nicht getroffen.

6.6.2 Private Grünflächen

Vor dem Hintergrund der im Plangebiet bestehenden oder geplanten Nutzungsstrukturen ist im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine Sicherung grünräumlicher Belange über private Grünflächen nicht erforderlich; Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB werden daher nicht getroffen.

6.6.3 Wald / Flächen für die Landwirtschaft

Mit Umsetzung der Entwicklungsziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind weder im Plangebiet noch im übergeordneten Planbereich Belange oder Flächen der Landwirtschaft oder Waldflächen betroffen, Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB werden daher nicht getroffen.

6.6.4 Anpflanz- und Erhaltungsgebote

Zur Sicherung einer grünräumlichen Gestaltungsqualität im Übergang der privaten Grundstücksflächen zu den öffentlichen Verkehrsflächen wird

- im Baugebiet GE 1 über die Tiefe des vorhandenen Flurstücks 597 und geradliniger Verlängerung der nordwestlichen Parzellengrenze nach Nordosten auf die öffentliche Verkehrsfläche der Rösnerstraße eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt.

Über die Festsetzung wird die von Südwesten ans Plangebiet angrenzende nordwestliche Grüneinfassung der Straße „Loddenheide“ ins Plangebiet verlängert und als durchgehender Grünstreifen planungsrechtlich gesichert.

Zur Sicherung und planungsrechtlichen Übernahme der bestehenden Anpflanzungen aus dem Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans 404 in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird

- im Sondergebiet (Vorhabenbereich) entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze zu den öffentlichen Verkehrsflächen der Straßen „Loddenheide“ und Egbert-Snoek-Straße - mit Ausnahme der Zufahrt vom Kreisverkehrsplatz - über eine Tiefe von 5,00 m eine Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt.

Neben der Sicherung des Erhalts bestehender Anpflanzungen auf der festgesetzten Fläche sind aufgrund einer querenden vorhandenen Leitungstrasse im angrenzenden Bereich weitergehende Bepflanzungen auf der festgesetzten Fläche ausgeschlossen.

Für die Baugebiete GE 2 und GE 3 wird im südöstlichen und nordwestlichen Übergang zur Egbert-Snoek-Straße die Anpflanzung von insgesamt 9 hochstämmigen Bäumen (GE 2, 5 Bäume und GE 3, 4 Bäume) über eine textliche Festsetzung gesichert, die Standorte der Bäume werden nachrichtlich in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Über die Festsetzung wird eine einheitliche, beidseitige Baumeinfassung der Egbert-Snoek-Straße zur Aufwertung des Eingangsbereiches des Gewerbegebietes „Loddenheide“ vom Albersloher Weg planungsrechtlich gesichert.

Zur Sicherung einer Gestaltungsqualität von offenen Stellplatzanlagen wird für das gesamte Plangebiet festgesetzt, dass je angefangene 6 Stellplätze ein hochstämmiger Baum einer mindestens mittelkronigen Baumart in dreimal verpflanzter Qualität mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten ist. Vor dem Hintergrund vieler überdachter Stellplatzanlagen ist es zulässig, die sich ergebende Verpflichtung zum Anpflanzen von Bäumen auch an anderer Stelle auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

Für die festgesetzten Pflanzgebote sind die Arten folgender Pflanzlisten zu verwenden, grundsätzlich können auch sonstige, gemäß der „Straßenbaumliste der Gartenamtsleiter“ geeignete Arten Verwendung finden.

Pflanzliste „Baumpflanzungen im Bereich privater Stellplatzanlagen“:

Acer platanoides 'Cleveland' (Spitzahorn i. S.)
Acer platanoides 'Emerald Queen' (Spitzahorn i.S.)
Corylus colurna (Baumhasel)
Fraxinus excelsior 'Westhof's Glorie' (Esche i.S.)
Platanus acerifolia (Ahornblättrige Platane)
Quercus petraea (Traubeneiche)
Quercus robur (Stieleiche)
Robinia pseudacacia (Robinie)
Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)
Tilia cordata 'Greenspire' (Amerikanische Stadtlinde)
Tilia intermedia 'Pallida' (Kaiserlinde)
Ulmus-Hybride 'Regal' (Stadt-Ulme)

Pflanzliste „Repräsentative Baumpflanzungen an der Egbert-Snoek-Straße“:

Acer platanoides (Spitzahorn i.S.)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn i.S.)
Platanus acerifolia (Ahornblättrige Platane)
Quercus petraea (Traubeneiche)
Quercus robur (Stieleiche)
Tilia intermedia 'Pallida' (Kaiserlinde)

Pflanzliste „Gehölzarten für Bepflanzungen der Pflanzgebotsflächen“:

Großkronige Baumarten:

Acer platanoides (Spitzahorn)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
Quercus robur (Stieleiche)
Tilia cordata (Winterlinde)
Tilia platyphyllos (Sommerlinde)
Ulmus carpiniifolia (Feldulme) – in resistenten Sorten

Mittelkronige Baumarten:

Acer campestre (Feldahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Populus tremula (Zitterpappel)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Ulmus laevis (Flatterulme) – in resistenten Sorten

Kleinkronige Baumarten:

Crataegus laevigata (Weißdorn) – als Hochstamm
Malus communis (Wildapfel)
Pyrus communis (Wildbirne)

Straucharten:

Berberis vulgaris (Gemeine Berberitze)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Hasel)
Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)
Crataegus laevigata (Zweiggrifflicher Weißdorn)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)
Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)
Prunus padus (Traubenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rosa canina (Hundsrose)
Salix caprea (Salweide)
Sambucus racemosa (Traubenholunder)
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

6.6.5 Ausgleichsflächen

Aufgrund der bereits bestehenden baulichen Anlagen mit hohen Versiegelungsanteilen der Grundstücksfreiflächen ist mit Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein ausgleichsrelevanter zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft nicht zu erwarten. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 bzw. § 9 Abs. 1 a BauGB sind nicht erforderlich und werden daher nicht getroffen.

6.7 Immissionsschutz

Mit der Neugliederung des Einzelhandelsstandortes „Münster-Loddenheide“ der RATIO Handel GmbH sind keine zusätzlichen, lärmschutzrelevanten Emissionen aus

- Verkehrslärm (über ein erhöhtes, weiteres Verkehrsaufkommen gegenüber den bereits bestehenden Verkehrsbelastungen) oder aus
- Betriebslärm (über lärmtechnisch relevante veränderte Betriebsabläufe gegenüber den bereits bestehenden Emissionen der betrieblichen Anlagen und Einrichtungen)

auf die angrenzenden Nutzungen und vorhandenen Einrichtungen zu erwarten.

Die Gewerbegebiete GE 1 – GE 3 sind, abgeleitet aus den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 370, in ihrer Immissionsverträglichkeit im Hinblick auf die im Plangebiet vorhanden und im übergeordneten Planbereich angrenzenden Nutzungen entsprechend den Abstandsklassen der Abstandsliste gegliedert. Über die allgemein zulässigen Betriebsarten hinaus können im Einzelfall Ausnahmen für Betriebe der nächst niedrigeren Abstandsklasse zugelassen werden, wenn der Immissionsschutz sichergestellt wird.

Vor dem genannten Hintergrund sind mit der Umsetzung der Entwicklungsziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 517 weitergehende Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes nicht erforderlich.

6.8 Altlasten / Altstandorte

Im Altlastenkataster der Stadt Münster sind für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 517 folgende Altlasten-Verdachtsflächen eingetragen:

- Altlast-/Verdachtsfläche 8: Die Fläche einer ehemaligen Tankstelle liegt im Eckbereich „Egbert-Snoek-Straße / Albersloher Weg“ im heutigen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 370 und betrifft vollständig die Flächen der heutigen Verwaltungseinrichtungen der RATIO Handel GmbH. Untersuchungen aus dem Jahre 1998 ergaben keine sanierungsrelevanten Verunreinigungen, der Ausbau der Behälter im Jahr 2001 wurde gutachterlich begleitet. Weitere Maßnahmen sind nach heutigem Kenntnisstand nicht vorgesehen, eine Kennzeichnung der Fläche im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 9 Absatz 5 Nr. 3 BauGB wird daher nicht vorgenommen.
- Altlast-/Verdachtsfläche 9: Die Fläche liegt im Zufahrtsbereich des bestehenden SB-Warenhauses von der Egbert-Snoek-Straße im heutigen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 370 und war Standort einer ehemaligen Tankstelle. Aufgrund von Undichtigkeiten und Mineralölleckageverlusten ist es zu Verunreinigungen des Bodens und des Grundwassers gekommen. Eine Bodensanierung wurde im Jahre 1999 vorgenommen, die Grundwassersanierung konnte Ende 2000 beendet werden. Vor dem Hintergrund der erfolgreich abgeschlossenen Sanierungsmaßnahmen ist eine Kennzeichnung der Fläche im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 9 Absatz 5 Nr. 3 BauGB nicht erforderlich.

Unabhängig von der benannten Sanierung und von den bestehenden Nutzungen im Plangebiet wurden im Bereich des Albersloher Weges bei Sanierungs- und Baumaßnahmen Grundwasserverunreinigungen mit chlorierten Kohlenwasserstoffen CKW festgestellt. Die Schadensquelle konnte trotz weitergehender Umfelduntersuchungen nicht im direkten Umfeld zum Albersloher Weg ermittelt werden. Weitere Untersuchungen seitens der zuständigen Fachbehörden sind vorgesehen.

- Altlast-/Verdachtsfläche 826: Als Standort eines ehemaligen Flughafen- und Kasernengeländes betrifft die Fläche das gesamte Grundstück des bestehenden C&C-Großmarktes sowie die südöstlich und südwestlich angrenzenden Flächen im Geltungsbereich des Be-

bauungsplanes Nr. 404. Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung zeigten Verunreinigungen des Erdreiches. Entsprechend der planungsrechtlich zulässigen Nutzung als Gewerbegebiet wurde eine Sanierung durchgeführt. Eine Sanierungsdokumentation für den Bereich liegt vor, alle Auflagen der Sanierungsgenehmigung wurden erfüllt. Eine Kennzeichnung der Fläche im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 9 Absatz 5 Nr. 3 BauGB wird analog der Darstellung im Bebauungsplan Nr. 404 nicht vorgenommen, da keine altlastenrelevante Nutzungsänderung mit Verlagerung des Baumarktes und SB-Warenhauses an diesen Standort gegenüber dem bestehenden Großmarkt verbunden ist. Vor dem Hintergrund der Tatsache, dass nicht ausgeschlossen werden kann, dass in den nicht aufgeschlossenen Flächen eventuell noch Störstoffe oder geringe Kontaminationen vorhanden sind, wird jedoch ein Hinweis in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen, wonach der bei Bauarbeiten in diesem Bereich anfallende Erdaushub in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden der Stadt Münster zu begutachten und gemäß Weisung der Fachbehörde zu entsorgen ist.

- Altlast-/Verdachtsfläche 86 (historischer Altstandort 8047): Die Fläche einer ehemaligen Spedition mit Eigenverbrauchertankanlage und Werkstattbereich aus den Jahren 1971 bis 1987 liegt im heutigen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 370 und betrifft vollständig die Flächen des heutigen Baumarktes der RATIO Handel GmbH. Eine Untersuchung zur Gefährdungsabschätzung wurde im Auftrag der RATIO Handel GmbH durch die Umweltlabor ACB GmbH aus Münster erstellt und im „Gutachten zu Bodenuntersuchungen zur Gefährdungsabschätzung – Ratio Baumarkt, Egbert-Snoek-Straße 1, Münster -“ mit Datum vom 05.12.2008 dokumentiert. Dabei wurde für den eng begrenzten Bereich des ehemaligen Dieseltanks der Eigenverbrauchertankanlage eine Bodenverunreinigung durch Mineralöl festgestellt. Aufgrund der weitgehenden Eingrenzung des verunreinigten Bereichs und aufgrund der Tatsache, dass durch Aufgabe der Tankstelle ein weiterer Schadstoffeintrag ausgeschlossen ist, kann eine erhebliche Grundwassergefährdung nicht erkannt werden. Eine akute Gefährdung unterschiedlicher Schutzgüter ist laut Gutachter auf der Fläche nicht zu besorgen.

Die Fläche wurde am 06.10.2008 unter der Nummer 86 in das Altlasten-/ Verdachtsflächenkataster der Stadt Münster aufgenommen. In Abstimmung und unter Begleitung der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Münster wird durch die RATIO Handel GmbH als Eigentümerin der Fläche kurzfristig eine Sanierung des verunreinigten Bereichs durch Bodenaustausch vorgenommen. Der Abschluss der Maßnahmen wird der Unteren Bodenschutzbehörde durch Vorlage der Sanierungsdokumentation angezeigt. Mit Abschluss der Sanierungsmaßnahmen ist eine potentielle Gefährdung des Grundwassers dauerhaft auszuschließen und eine uneingeschränkte Nutzung des Grundstücks als Gewerbegrundstück sichergestellt.

Eine Kennzeichnung der Fläche im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 9 Absatz 5 Nr. 3 BauGB ist aufgrund der benannten Inhalte und Vorgehensweisen nicht erforderlich.

6.9 Denkmalschutz / Archäologie

Innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befinden sich keine eingetragenen Boden- oder Baudenkmale oder sonstigen Denkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NRW.

Es wird jedoch ein allgemeiner Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, wonach gemäß §15 Denkmalschutzgesetz im Zuge von Erdarbeiten auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit unverzüglich der Stadt Münster / Städtischen Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie – Landesmuseum und Amt für Bodendenkmalpflege, Münster anzuzeigen sind. Die Weisungen der Fachbehörden sind abzuwarten.

7. Flächenbilanz

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 517 ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Flächen nach Nutzung	Größe in Hektar	Prozent
SO – Vorhabenbereich als Sondergebiet (§ 11 Baunutzungsverordnung - BauNVO)	5,8 ha	48,1 %
GE – Gewerbegebietsflächen GE1 bis GE3 (§ 8 BauNVO)	5,4 ha	44,1 %
V – Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 Baugesetzbuch - BauGB)	0,9 ha	7,5 %
Gesamtfläche	12,1 ha	100,0 %

Tabelle 1 - Flächenbilanz

8. Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht

8.1 Rahmen der Umweltprüfung

Nach § 2a BauGB ist bei Änderung oder Aufstellung eines Bebauungsplans eine Umweltprüfung durchzuführen. Im Rahmen der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht, der den Anforderungen der Anlage zum BauGB zu entsprechen hat, beschrieben und bewertet.

Umfang und Detaillierungsgrad für die Ermittlung der Umweltbelange wurden am 23.06.2008 im Rahmen eines Scopings besprochen.

Für die notwendige 32. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren wird eine gesonderte Umweltprüfung durchgeführt und als Bestandteil der Begründung ein separater Umweltbericht erstellt.

8.2 Kurzdarstellung der Planung

Die Firma RATIO Handel GmbH plant eine funktionale und bauliche Neuordnung ihres Standortes im Bereich des Gewerbegebietes Loddenheide im Südosten von Münster. Dabei sollen RATIO-Baumarkt und RATIO-SB-Warenhaus an den Standort des heutigen RATIO-C&C-Großmarktes verlagert werden. Die bestehenden baulichen Anlagen des Großmarktes einschließlich Tankstelle und Waschstraße bleiben im Wesentlichen erhalten und werden lediglich durch einen Neubau für den zukünftigen Bau- und Gartenmarkt erweitert (SO). Die alten Standorte von Baumarkt und SB-Warenhaus werden rückgebaut und einer neuen gewerblichen Nutzung zugeführt (GE1, GE2). Im Umfeld des Verwaltungsgebäudes werden ebenfalls niedere Gebäude abgerissen und durch Parkplätze und Grünflächen ersetzt (GE3).

Das Plangebiet umfasst geplante Innenbereichs-Flächen, die bisher zu den Bebauungsplänen Nr. 370 und Nr. 404 gehören. Die Festsetzungen können im Detail Kapitel 6 der Begründung entnommen werden. Sie beinhalten gegenüber dem Bestand folgende planungsrechtlichen Veränderungen:

- Umwidmung der bisherigen Sondergebietsfläche der Standorte Baumarkt und SB-Warenhaus in Gewerbefläche bzw. der Gewerbefläche des Großmarktstandortes in Sondergebietsfläche.
- Anpassung der Grünordnung an die veränderten Flächenzuschnitte.
- Teilweise Erhöhung von Geschossigkeit und maximaler Bauhöhe.

Die bisher geltenden Grundflächenzahlen von 0,8 sowie die Standardfestsetzung zur Begrünung von Stellplätzen werden beibehalten. Die Größe des Bebauungsplangebietes beträgt ca. 12,1 ha.

8.3 Fachgesetzliche Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes

8.3.1 Fachgesetze

Allgemeine Ziele des Umweltschutzes nach BauGB

Im § 1 und § 1a BauGB werden die zentralen, im Zuge der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Ziele zum Umweltschutz festgelegt. Demnach sind als Vorschriften anzuwenden:

- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.
- Der sparsame Umgang mit Grund und Boden (Bodenschutzklausel).
- Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlicher erheblicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes als Teil der Abwägung (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz).

Berücksichtigung im Plan:

- Das grünplanerische Konzept der bisherigen Bebauungspläne wird in seinen Grundzügen übernommen (vgl. Kap. 8.4.2 und 8.4.6). Gesetzlich geschützte Flächen kommen im Plangebiet nicht vor.
- Der Bodenschutzklausel kann im vorliegenden Falle nur begrenzt Rechnung getragen werden, um dem Vorrang der Innenverdichtung nicht zu widersprechen. Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt.
- Die Abarbeitung der Eingriffsregelung wird in den Umweltbericht integriert (vgl. Kap. 8.4.2).

Immissionsschutz

Planungsrelevant sind der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sowie die Einhaltung verschiedener Grenz- und Orientierungswerte (BImSchV, DIN 18005, TA Lärm).

Berücksichtigung im Plan: Mit Realisierung der Planung sind insgesamt keine lärmschutz- oder luftschadstoffrelevanten zusätzlichen Emissionen zu erwarten. Die Modernisierung und Umstrukturierung der Einzelhandelsbetriebe auch im Sinne einer erhöhten Attraktivität des Einzelhandelsstandortes kann zwar zusätzliche Verkehrsbewegungen bedingen, jedoch sind im unmittelbaren Umfeld keine empfindlichen Nutzungen vorhanden, die eine genauere Prognose der Auswirkungen erfordern würden.

Hinsichtlich betriebsbedingter Emissionen erfolgt eine Gliederung der Gewerbeflächen entsprechend den Abstandsklassen der Abstandsliste.

Schutzgebiete und -objekte, Biotop- und Artenschutz

Das Plangebiet wurde an zwei Tagen durch Ortsbegehungen besichtigt. Es umfasst keine naturschutzfachlich geschützten Flächen, ebenfalls kommen keine geschützten Biotop nach § 30 BNatSchG bzw. § 62 LG sowie nach aktueller Kenntnis keine streng geschützten Arten nach § 42 BNatSchG vor.

Unmittelbar nördlich grenzt an das Plangebiet ein im Stadtbiotopkataster erfasster, schutzwürdiger Biotopkomplex an.

Berücksichtigung im Plan: Es werden nach aktueller Kenntnis keine Maßnahmen notwendig.

8.3.2 Fachplanungen

Ein Luftreinhalteplan der Stadt Münster befindet sich zurzeit in Aufstellung. Eine Baumschutzsatzung existiert nicht.

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans LP1 'Werse'.

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Münster stellt die Flächen der bestehenden Nutzungen SB-Warenhaus und Baufachmarkt als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung 'Verbrauchermarkt' (VM) dar. Die südöstlichen Bereiche mit den vorhandenen Verwaltungseinrichtungen sowie die nach Süden und Südwesten angrenzenden, gewerblich genutzten Flächen, sind als Gewerbegebiet (GE) gekennzeichnet. Südwestlich grenzen, westlich der Straße ‚Loddenheide‘, gewerbliche Bauflächen an.

Berücksichtigung im Plan: Die Realisierung der Planung erfordert eine entsprechende Änderung des FNP. Diese erfolgt im Parallelverfahren (32. Änderung).

Regionalplan

Der Regionalplan, Stand 06.12.1999, stellt den Planbereich in wesentlichen Teilen als ‚Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich‘ (GIB) dar. Im Rahmen der eingeleiteten Fortschreibung des Regionalplans ist beabsichtigt, diesen Bereich als ‚Allgemeinen Siedlungsbereich‘ (ASB) darzustellen.

Berücksichtigung im Plan: Die Planung steht damit grundsätzlich im Einklang mit den Darstellungen der übergeordneten Raumordnung.

Umweltplan

Im Umweltplan der Stadt Münster werden planerische Zielvorstellungen zu den Themen Klima-, Gewässer- und Bodenschutz räumlich dargestellt.

Berücksichtigung im Plan: Ökologische Anforderungen an die vorliegende Planung lassen sich nicht ableiten, da das Plangebiet ohne besondere Schutzwürdigkeiten dargestellt wird.

8.4 Umweltbeschreibung / Umweltbewertung und Wirkungsprognose

8.4.1 Mensch

Nutzungsstruktur

Im Plangebiet ist bisher eine Nutzung als Gewerbe- bzw. Sondergebiet vorgesehen und mit den bestehenden Nutzungen durch die RATIO Handel GmbH auch realisiert. Eine Bedeutung für die Freizeitnutzung besteht nicht.

Auswirkungen der Planung: Die Verwirklichung der Planung wird sich auf die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet lebenden und arbeitenden Menschen auswirken, nachteilige Auswirkungen in wirtschaftlicher oder sozialer Hinsicht sind jedoch nicht ersichtlich.

Lärmsituation

Das Plangebiet weist aktuell immissionsschutzrechtlich Schutzwürdigkeiten von Gewerbe- und Sondergebietsstandorten auf. Sensible Nutzungen sind nicht vorhanden und grenzen auch nicht unmittelbar an. Erst jenseits des Albersloher Weges kommen mit Wohnbereichen und Kleingärten Bereiche höherer Empfindlichkeit vor.

Vorbelastung: Das Plangebiet ist Lärmimmissionsbelastungen durch den Albersloher Weg ausgesetzt. Hinzu kommen Immissionen des Anliefer- und Kundenverkehrs im Gebiet sowie gewerblich bedingte Lärmentwicklungen. Einer Überschreitung der relevanten Schwellenwerte ist im Plangebiet selbst jedoch nicht zu verzeichnen.

Für Wohnbereiche jenseits des Albersloher Weges wurden im Zuge der Ausbauplanung dieser Straße (BP Nr. 489) Lärmschutzmaßnahmen entwickelt, die auch der durch das Gewerbegebiet Loddenheide zu erwartenden höheren Prognosebelastung Rechnung tragen sollen (Lärmschutzwand unmittelbar am Albersloher Weg).

Auswirkungen der Planung: Die Planung sieht lediglich eine räumliche Verlagerung der Nutzungstypen Gewerbe- und Sondergebiet innerhalb des Planbereiches vor. Damit ist zunächst keine Veränderung der künftigen Belastungssituation verbunden. Über die Modernisierung mit einer erhöhten Attraktivität des Einzelhandelsstandortes ist unter Umständen ein dichter Kundenverkehr zu erwarten. Aufgrund des Fehlens empfindlicher Nutzungen im direkten Umfeld ist die Überschreitung relevanter Schwellenwerte jedoch nicht zu erwarten und eine genauere Prognose der Auswirkungen ist nicht notwendig. Es wird auch davon ausgegangen, dass die Planung nicht in relevantem Maße die Grundlagendaten für die schallschutztechnischen Berechnungen des BP Nr. 489 verändert.

Hinsichtlich betriebsbedingter Lärmentwicklungen erfolgt wie bisher eine Gliederung der Gewerbeflächen entsprechend den Abstandsklassen der Abstandsliste.

8.4.2 Pflanzen und Tiere / Biologische Vielfalt

Arten- und Biotopschutz

Das Plangebiet ist von großflächigen Gebäuden und weiten Parkplatzflächen geprägt. Grünflächen sind nur zu einem geringen Anteil vorhanden und konzentrieren sich entlang der zentralen Erschließung Loddenheide / Egbert-Snoek-Straße. Dort sind für weite Teile beidseitig Pflanzgebotflächen anzutreffen, für die in den bisher rechtskräftigen Bebauungsplänen Textfestsetzungen formuliert wurden. Der tatsächliche Bestand an Grünflächen weicht dabei von den zeichnerischen Festsetzungen teilweise ab, indem z.B. der dem Großmarkt vorgelagerte Grünstreifen deutlich breiter ausgeführt ist, als im BP Nr. 404 dargestellt. Die Abweichung resultiert aus einer Grünfestsetzung (BP 404), die ein Mindestmaß von 10% der Gewerbegrundstücke als dauerhaft zu begrünen vorgibt.

Abseits der zentralen Erschließung kommen Grünflächen nur äußerst kleinflächig als Baumscheiben und Zierrabatten im Bereich der Stellplätze vor. Besonders die Grundstücke des SB-Warenhauses und der Verwaltungsgebäude können als vollständig versiegelt gelten.

Nördlich grenzt an das Plangebiet eine im Rahmen der Stadtbiotopkartierung Münsters als schutzwürdig bewertete Fläche an. Es handelt sich um einen Biotopkomplex entlang der Bahnlinie der WLE, der sich aus Gebüsch, waldartigen Gehölzen sowie artenreicher Ruderalvegetation zusammensetzt. Dieser Fläche südlich vorgelagert wurde im BP 370 ehemals eine als zu erhalten festgesetzte Grünzone, die aktuell überwiegend gehölzbestandene Rasenflächen umfasst. Eine untergeordnete Teilfläche dieser Grünzone von ca. 40 m² liegt im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Was die Tierlebewelt betrifft, wurden bisher im Plangebiet keine systematischen Untersuchungen angestellt und es existieren bei der Unteren Landschaftsbehörde und bei der LÖBF keine Daten zum Faunenbestand. Potentiell besitzt das Gebiet für Fledermäuse Bedeutung, so kommt mit Sicherheit die Zwergfledermaus zumindest als Nahrungsgast im Gebiet vor. Diese Art ist im Bereich von Siedlungsstrukturen häufig anzutreffen und für Münster im gesamten Stadtgebiet nachgewiesen. Alle Fledermausarten gehören zu den nach Bundesnaturschutzgesetz streng geschützten Arten.

Vorbelastungen: Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades besitzt das Gebiet eine nur eingeschränkte Lebensraumbedeutung für Flora und Fauna. Zusammenhängende Grünstrukturen sind lediglich entlang der Straßen „Loddenheide“ und Egbert-Snoek-Straße vorhanden, alte Gehölze kommen nicht vor.

Auswirkungen der Planung: Der Vergleich der bisherigen Bebauungsplanfestsetzungen mit denen der aktuellen Planung ergibt, dass wichtige Parameter wie Grundflächenzahl und Durchgrünungs-Schlüssel für die Stellplätze übernommen wurden. Unterschiede sind hinsichtlich des Umfangs an Pflanzgebotsflächen festzustellen, deren Fläche etwa 0,1 ha größer ist als vorher. Gleichzeitig ist nun kein prozentualer Mindestanteil der Gewerbegebiete mehr per Festsetzung dauerhaft zu begrünen (ehemals 10%, insgesamt ca. 0,4 ha, vgl. nachfolgende Tabelle). Zudem ist eine untergeordnete Teilfläche von 40 m² eines Grünkomplexes im Norden des Plangebietes künftig nicht mehr in ihrem Erhalt gesichert.

Betrachtet man den tatsächlichen Bestand an Grünflächen, so ist mit der Planung eine deutliche Aufwertung des Plangebietes verbunden. Besonders im Umfeld des Verwaltungsgebäudes und des SB-Warenhauses sind mit der Umsetzung der Vorhabenplanung Entsiegelungen in größerem Umfang verbunden.

Die ehemalige Festsetzung zu den Pflanzgebotsflächen wird dahingehend abgeändert, dass die Flächen nicht mehr vollflächig mit Gehölzen zu bepflanzen sind, sondern dass eine gewisse Transparenz des Gehölzbestandes planerische Absicht ist.

Für Stellplatzanlagen wird nun nicht mehr die Anpflanzung großkroniger Bäume vorgeschrieben, da diese sich auf Baumscheiben einer Größe von 6 m² kaum optimal entwickeln dürften. Stattdessen wird für Baumstandorte der Stellplätze eine Pflanzliste mittelkroniger und im Straßenraum erprobter Baumarten vorgelegt. Lediglich im Bereich zusammenhängender Grünflächen sollten auch großkronige Arten oder Baumarten der standortheimischen Waldgesellschaft verwendet werden.

Für Fledermäuse wären mit dem Vorhaben dann nachteilige Auswirkungen verbunden, wenn von Gebäudeabriss, wie er im künftigen Gewerbegebiet geplant ist, Quartiere betroffen wären.

FFH-Gebiete/Vogelschutzgebiete

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

Eingriffsregelung

Wird für ein Vorhaben ein Bebauungsplan aufgestellt, ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung beachtlich, die in der Bauleitplanung nach § 1a BauGB abzuarbeiten ist. Ein Eingriff liegt dabei nur vor, wenn die aktuelle Planung über bisheriges Planungsrecht in relevantem Maße hinausgeht.

In nachfolgender Tabelle werden die bisher vorgesehenen Nutzungen den aktuell geplanten in ihrer Flächenausdehnung gegenübergestellt, um zu überprüfen, ob mit der Planung ein zusätzlicher Eingriff verbunden ist.

Nutzungstyp	Bestand		Planung	
	absolut	anteilig	absolut	anteilig
A. Sondergebiet/Gewerbegebiet	112.018 m²	93%	111.648 m²	92%
(1) lt. GRZ maximal zu versiegeln (80%)	89.614 m ²	74%	89.318 m ²	74%
(2) Pflanz- und/oder Erhaltungsgebotsflächen nach §9(1)25a und b BauGB	1.930 m ²	2%	2.983 m ²	2%
(3) Baumpflanzungen nach §9(1)25a BauGB	1 Ex. pro 6 Stellplätze	-	1 Ex. pro 6 Stellplätze	-
			9 Ex. (Egbert-Snoek-Str.)	-
(4) Grünfläche, zu erhalten nach §9(1)25b BauGB	40 m ²	<1%	0 m ²	0%
(5) übrige Grünflächen nach §9(1)25a BauGB	4.105 m ²	3 %	-	-
(6) übrige unversiegelte Flächen	16.369 m ²	13%	19.347 m ²	16%
B. öffentliche Verkehrsfläche	8.700 m²	7%	9.070 m²	8%
Summe Plangebiet	120.718 m²	100%	120.718 m²	100%

Tab. 2: Gegenüberstellung von Bestand und Planung hinsichtlich der Flächenanteile der verschiedenen Nutzungen

Es ist ersichtlich, dass nun größere Flächen mit einem Pflanz- und/oder Erhaltungsgebot versehen sind (2), außerdem sollen zusätzlich neun großkronige Bäume gepflanzt werden (3).

Hinter dem Bestand zurück bleibt aus Sicht des Arten- und Biotopschutzes die verbindliche Grünplanung hinsichtlich folgender Punkte:

- Eine kleinere Grünfläche im äußersten Norden des Plangebiets ist nicht mehr einer Erhaltungsfestsetzung unterworfen (4).
- In den bisherigen Bebauungsplänen wurden über zusätzliche textliche Festsetzungen Durchgrünungsanteile festgesetzt. So benennt der BP Nr. 404 einen Grundstücksanteil von 10%, der nach § 9 (1) 25a BauGB dauerhaft als Grünfläche anzulegen ist. Insgesamt kam es zu einer Sicherung von Grünflächen innerhalb der über die GRZ bereits gesicherten unversiegelten Flächenanteile in einem Umfang von ca. 0,6 ha (2 und 5). In der Planung sind neben den neu festgesetzten Pflanz- und/oder Erhaltungsgebotsflächen mit einer Größe von 0,3 ha (2 Planung) weitergehende Festsetzungen nicht vorgesehen.

Es wird im Folgenden davon ausgegangen, dass die konkrete Ausgestaltung der Grundstücksfreiflächen über einen entsprechenden Durchführungsvertrag gesichert wird. Dabei wird eine deutliche Verbreiterung der mit einem Pflanz- und Erhaltungsgebot belegten Grünflächen südlich der Loddenheide vorgesehen. Außerdem werden am Verwaltungskomplex repräsentative Grünflächen erstellt, also in einem Bereich, der heute voll versiegelt ist.

Es kann daher angenommen werden, dass die Versiegelung künftig nicht über das bisher planungsrechtlich erlaubte Maß hinausgeht. Damit wäre gegenüber der heutigen tatsächlichen Situation vor Ort eine Verbesserung verbunden. Eine Eingriffsbilanzierung und die Ableitung von Kompensationsmaßnahmen ist daher nicht erforderlich.

8.4.3 Boden

Das Plangebiet gehört naturräumlich zur Wolbecker Ebene, die in ihrer Oberfläche durch Sandlöß geprägt ist, aus dem sich im Zuge der Bodenentwicklung ursprünglich Braunerde-Pseudogley als vorherrschender Bodentyp entwickelte. Er wurde durch diverse Bautätigkeiten auf dem Gelände mittlerweile stark anthropogen überformt. Seltene oder naturnahe Bodenbereiche kommen nicht vor.

Vorbelastungen: Das Plangebiet ist bereits stark versiegelt, weswegen bodentypische Funktionen als stark beeinträchtigt gelten müssen (Filter-, Puffer-, Speicher-, Archivfunktion). Zudem waren Plangebiet und Umgebung bis Mitte der 1990er Jahre durch militärische Nutzung geprägt, weswegen im gesamten Geltungsbereich lokale Verunreinigungen nicht auszuschließen sind.

Gemäß Altlastenkataster der Stadt Münster sind für den Geltungsbereich vier Altlasten-Verdachtsflächen eingetragen (Altlast-Verdachtsflächen 8, 9 und 826 sowie die neu aufgenommene Altlast-Verdachtsfläche 86), die in Kapitel 6.8 genauer beschrieben werden.

Auswirkungen der Planung: Durch die Planung sind keine zusätzlichen Versiegelungen zu erwarten (vgl. Kap. 8.4.2).

Der Neubau des Gartencenters erfolgt auf bereits versiegelter Fläche. Lediglich im Bereich der Punktfundamente ist hier ein Eingriff in gewachsene Bodenstrukturen denkbar, der jedoch als geringfügig zu bewerten ist.

Hinsichtlich der Altlastenverdachtsflächen 8 und 9 ist eine Kennzeichnung im Bebauungsplan nicht erforderlich, da die entsprechenden Sanierungen abgeschlossen sind. Bezüglich der Fläche 826 wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, wonach der bei Bauarbeiten in diesem Bereich anfallende Erdaushub in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden der Stadt Münster zu begutachten und gemäß Weisung der Fachbehörde zu entsorgen ist.

Für die Altlast-/Verdachtsfläche 86 (historischer Altstandort 8047) wurde eine Untersuchung zur Gefährdungsabschätzung im Auftrag der RATIO Handel GmbH durch die Umweltlabor ACB GmbH aus Münster erstellt und im „Gutachten zu Bodenuntersuchungen zur Gefährdungsabschätzung – Ratio Baumarkt, Egbert-Snoek-Straße 1, Münster -“ mit Datum vom 05.12.2008 dokumentiert. Dabei wurde für den eng begrenzten Bereich des ehemaligen Dieseltanks der Eigenverbrauchertankanlage eine Bodenverunreinigung durch Mineralöl festgestellt. Eine erhebliche Grundwassergefährdung ist jedoch laut Gutachter nicht erkennbar.

In Abstimmung und unter Begleitung der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Münster wird durch die RATIO Handel GmbH als Eigentümerin der Fläche kurzfristig eine Sanierung des verunreinigten Bereichs durch Bodenaustausch vorgenommen, so dass eine Kennzeichnung der Fläche im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht erforderlich ist (s. a. Kapitel 6.8).

8.4.4 Wasser

Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Der Dortmund-Ems-Kanal verläuft etwa 400 m nördlich; jenseits des Albersloher Wegs verläuft der Honebach. Großräumig betrachtet liegt Münster im Einzugsgebiet der Ems.

Die Grundwasserschutzfunktion und Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers werden im Umweltkataster der Stadt Münster für das Plangebiet als sehr gering bzw. gering bewertet. Der Flurabstand beträgt mehr als 2 m. Das Plangebiet liegt nicht im Bereich einer Wasserschutzzone.

Vorbelastung: Aufgrund der weitläufigen Versiegelung des Vorhabengebietes ist die Grundwasserneubildung stark eingeschränkt.

Laut Gutachten zur Gefährdungsabschätzung der Altlast-/Verdachtsfläche 86 ist eine erhebliche Grundwassergefährdung aus dem durch Mineralöl verunreinigten Bereich nicht gegeben. Ein akuter Handlungsbedarf besteht nicht, bei einer konkreten Umnutzung sollte laut Gutachter die belastete Fläche mittels Bodenaustausch saniert werden.

Ehemalige Grundwasserbelastungen im Bereich der Altlastenverdachtsfläche 9 auf dem heutigen SB-Warenhausgrundstück konnten im Jahr 2000 abschließend saniert werden. Unabhängig von den Maßnahmen und den vorhandenen Nutzungen im Plangebiet wurden im Bereich des Albersloher Wegs bei Sanierungs- und Baumaßnahmen Grundwasserverunreinigungen mit chlorierten Kohlenwasserstoffen CKW festgestellt. Die Schadensquelle konnte trotz weitergehender Umfelduntersuchungen nicht im direkten Umfeld zum Albersloher Weg ermittelt werden.

Auswirkungen: Der grundsätzlichen Schutzbedürftigkeit des Grundwassers ist durch geeignete Maßnahmen während der Bauphase zu entsprechen. Dies ist besonders beachtenswert, sollte im Zuge der Bauarbeiten die schützende Bodendeckschicht abgetragen werden, was grundsätzlich ein Gefährdungspotenzial für das Grundwasser beinhaltet. Weitergehende Maßnahmen im Zuge möglicher Kontaminationen des Schichtwassers im Planbereich zum Albersloher Weg sind seitens der zuständigen Fachbehörden vorgesehen.

Für den verunreinigten Bereich der Altlast-/Verdachtsfläche 86 wird in Abstimmung und unter Begleitung der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Münster durch die RATIO Handel GmbH als Eigentümerin der Fläche eine Sanierung mittels Bodenaustausch vorgenommen. Der Abschluss der Maßnahmen wird der Unteren Bodenschutzbehörde durch Vorlage der Sanierungsdokumentation angezeigt. Mit Abschluss der Sanierungsmaßnahmen ist eine potentielle Gefährdung des Grundwassers dauerhaft auszuschließen.

Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist aufgrund der Bodenverhältnisse vor Ort nicht möglich. Eine Veränderung der bestehenden Verhältnisse ist damit nicht verbunden, da auch bisher die Regen- und Schmutzwasserentsorgung im Trennsystem erfolgte. Eine für die Grundwasserneubildungsrate relevante Neuversiegelung erfolgt nicht.

8.4.5 Klima / Luft

Großklimatisch betrachtet ist das Klima in Münster atlantisch geprägt und durch ständige Wechsel von kurzen Schlechtwetterabschnitten und mehrtägigen Schönwetterperioden charakterisiert.

Kleinräumig betrachtet ist das Plangebiet mit seinen hohen Versiegelungsanteilen dem Klimatyp des Gewerbeklimas zuzurechnen, welches gegenüber dem Klimatyp Freilandklima durch höhere Temperaturen und geringere Luftfeuchtigkeit gekennzeichnet ist und gegenüber dem Klimatyp Stadtklima eine größere Windoffenheit besitzt. Das Gebiet spielt für die Kaltluftentstehung eine entsprechend geringe Rolle, auch Kaltluftleitbahnen und Belüftungskorridore sind im Plangebiet lt. Umweltkataster der Stadt Münster nicht vorhanden. Bereiche mit klimaökologischer Ausgleichsfunktion sind ebenfalls erst außerhalb anzutreffen, so z.B. jenseits des Albersloher Wegs (Kleingärten).

Vorbelastungen: Die weitreichenden Versiegelungen bedingen einen sog. Wärmeinseleffekt und führen dazu, dass das Plangebiet als klimaökologischer Ausgleichsraum keine Rolle spielt.

Luftschadstoffe werden in das Plangebiet besonders über den Verkehr auf dem Albersloher Weg sowie über Gewerbebetriebe eingebracht. Dabei liegt die Feinstaubbelastung bei 10-15 µg/m³, außerdem sind lt. Umweltkataster der Stadt Münster erhöhte Werte für CO (440-450 µg/m³) und NO_x (45-50 µg/m³) festzustellen.

Auswirkungen: Die Planung wird keine weiteren negativen Auswirkungen auf die Klimasituation haben. Mit fortschreitender Entwicklung der Gehölzstrukturen sind im Gegenteil Verbesserungen des kleinklimatischen Temperatenausgleiches zu erwarten.

8.4.6 Landschaft

Ortsbild

Das Plangebiet liegt im südlichen Stadtgebiet von Münster inmitten einer Gemengelage von Hauptverkehrswegen, Gewerbe- und sonstigen Siedlungsstrukturen. Markant erhebt sich unweit das denkmalgeschützte Gerüst des alten Münsterschen Gasometers und markiert den wichtigen Verkehrsknoten Albersloher Weg / Umgehungsstraße B 51.

Das Ortsbild des Plangebiets selbst ist bisher gekennzeichnet durch ein Konglomerat aus I- bis II- geschossigen und von weiten Stellplatzflächen umgebenen Gebäuden, aus denen lediglich vereinzelt höhere Bauten herausragen (fünfgeschossiger Treppenhausturm, viergeschossiges Verwaltungsgebäude). Die architektonische Ausgestaltung der bestehenden Einzelhandelseinrichtungen ist aus städtebaulicher Sicht in weiten Teilen defizitär, zumal der übergeordnete Planbereich des Gewerbegebietes 'Loddenheide' als attraktiver Gewerbestandort entwickelt wird und das Plangebiet mit seiner Anbindung an die Hauptverkehrsachse des Albersloher Wegs repräsentativen Zugangscharakter besitzen sollte.

Auswirkungen der Planung: Durch Änderung von Geschoss- und Höhenfestsetzungen wird ermöglicht, dem Planbereich eine markantere Prägung als Eingangssituation zu verleihen, indem hier höhere Gebäude als im übrigen Gewerbegebiet Loddenheide verwirklicht werden können. Gleichzeitig wird durch Elemente der Grünplanung (repräsentative Allee, Grünfläche vor Verwaltungsgebäude) eine gestalterische Aufwertung des Bereichs angestrebt.

Grünordnung

Bezugnehmend auf die übergeordneten Grünvernetzungen im Gewerbegebiet „Loddenheide“ waren im Plangebiet in den rechtskräftigen Bebauungsplänen straßenbegleitende Grünstreifen von 3 bis 5 Meter Breite vorgesehen. Außerdem war pro 6 Stellplätze eine Baumpflanzung festgesetzt.

Auswirkungen der Planung: Die grünordnerischen Ideen werden in ihren Grundzügen in die aktuelle Planung übernommen. So ist im Bereich des Sondergebietes weiterhin ein Grünstreifen von 5 Meter Breite vorgesehen und auch die Standardfestsetzung hinsichtlich der Stellplätze wird übernommen. Lediglich folgende Änderungen des Konzeptes sind geplant:

- Ausweitung des Grünstreifens entlang der Straße „Loddenheide“ randlich GE 1 (um eine ästhetisch verbesserte Anbindung an den westlich angrenzenden Bestand zu erzielen).
- Ersatz der Pflanzgebotsstreifen östlich des Kreisverkehrs beiderseits der Egbert-Snoek-Straße durch eine Festsetzung zur beidseitigen Anpflanzung repräsentativer Bäume (um die Funktion als Eingangsbereich zum Gewerbegebiet zu betonen).

Geplant ist außerdem die grünordnerische Aufwertung der Umgebung des Verwaltungsgebäudes durch hochwertig gestaltete Grün- und Freiflächen.

8.4.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet kommen keine Kultur- oder Baudenkmäler vor. Zum Vorkommen von Bodendenkmälern ist ebenfalls nichts bekannt, allerdings ist das Auffinden derartiger Strukturen bei Bauarbeiten grundsätzlich möglich.

Als Besonderheit des Gewerbegebietes Loddenheide ist der Friedenspark mit der Friedenskapelle und der 1998 vom Dalai Lama gepflanzten Friedenskastanie zu nennen. Nördlich des Plangebietes steht außerdem in einer Entfernung von etwa 180 Metern der denkmalgeschützte Münstersche Gasometer.

Auswirkungen der Planung: Kultur- und Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen. In den Bebauungsplan wird ein Hinweis bezüglich der Vorgehensweise beim Auffinden von Bodendenkmälen aufgenommen.

8.4.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Die direkten Auswirkungen eines Vorhabens können Prozesse auslösen, die über Wirkungsketten zeitlich oder räumlich versetzt indirekte Auswirkungen bedingen. Derartige Wirkungsketten sind bei dem geplanten Vorhaben nicht absehbar.

8.4.9 Zusammenfassung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind bei Realisierung der Planung nach aktuellem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Potentiell könnten Konflikte im Bereich Altlasten (Verdachtsfläche 826) sowie im Bereich Artenschutz auftreten (Fledermäuse). Generelle Restriktionen gegen die Planung sind in diesem Zusammenhang jedoch nicht erkennbar.

8.5 Nichtdurchführung der Planung (Prognose Null-Variante)

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplans würden die Festsetzungen der bisherigen Bebauungspläne weiter gelten. Sie sehen eine vergleichbare Versiegelung des Grundstücks und eine vergleichbare Nutzungsstruktur vor. Mittelfristig wäre der Einzelhandelsstandort in den bestehenden Strukturen ohne die erforderlichen Modernisierungsmaßnahmen nicht mehr tragfähig und müsste zumindest für wesentliche Teilbereiche aufgegeben werden.

8.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Plangebiet umfasst die Flächen eines seit den 1960er Jahren bestehenden Handelsstandortes der RATIO Handel GmbH. Über die aufgezeigten Maßnahmen soll der Standort nun marktgerecht modernisiert und in seinem Bestand gesichert werden. Alle Grundstücksflächen der im Plangebiet bestehenden Handelseinrichtungen befinden sich im Eigentum der RATIO Handel GmbH. Standortalternativen sind somit nicht gegeben (s. a. Kapitel 1.2).

Alternativen zum baulichen Konzept sind vor dem Hintergrund der Modernisierung bestehender Strukturen mit logistischen und funktional einzuhaltenden betrieblichen Abläufen nicht gegeben.

8.7 Überwachung (Monitoring)

Gem. § 4c BauGB sind die von einem Bebauungsplan ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen von den Gemeinden zu überwachen. Hierin werden sie gem. § 4 (3) BauGB von den für den Umweltschutz zuständigen Behörden unterstützt.

Die für das Plangebiet vorgesehene Bebauung lässt keine unvorhergesehenen erheblichen Umweltauswirkungen erwarten. Bestandteil des Monitorings ist daher primär die Überprüfung der grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet. Weitere Überwachungsmaßnahmen erfolgen über die Kontrolle der ordnungsgemäßen Baustellenabwicklung oder werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geregelt (Lärmschutz, Umgang mit Altlasten).

Inwieweit artenschutzrechtliche Belange durch den Abriss von Gebäuden berührt sind, ist aktuell nicht bekannt. Zur Sicherung der Belange des Artenschutzes sollte der Abriss von Gebäudeanlagen zum Schutz etwaiger Fledermausquartiere artenschutzfachlich begleitet werden.

Es sei darauf hingewiesen, dass die Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung weitere Monitoringmaßnahmen vorschlagen können.

8.8 Zusammenfassung

Das Plangebiet zur Umstrukturierung des bestehenden Einzelhandelsstandortes am Albersloher Weg umfasst Flächen, die bisher zu den Bebauungsplänen N. 370 und Nr. 404 gehören. Die neuen Festsetzungen beinhalten gegenüber dem Bestand folgende planungsrechtliche Veränderungen:

- Umwidmung der bisherigen Sondergebietsfläche der Standorte Baumarkt und SB-Warenhaus in Gewerbefläche bzw. der Gewerbefläche des Großmarktstandortes in Sondergebietsfläche.
- Anpassung der Grünordnung an die veränderten Flächenzuschnitte.
- Teilweise Erhöhung von Geschossigkeit und maximaler Bauhöhe.

Die bisher geltenden Grundflächenzahlen von 0,8 sowie die Standardfestsetzung zur Begrünung von Stellplätzen werden beibehalten. Pflanz- und/oder Erhaltungsgebietsflächen werden in einem größeren Umfang als bisher festgesetzt; außerdem sollen zusätzlich neun großkronige Bäume gepflanzt werden. Hinter dem Bestand zurück bleibt die verbindliche Grünplanung aus Sicht des Arten- und Biotopschutzes lediglich hinsichtlich folgender Punkte:

- Eine kleinere Grünfläche im äußersten Norden des Plangebietes ist nicht mehr einer Erhaltungsfestsetzung unterworfen.
- Es werden keine Festsetzungen mehr hinsichtlich eines Mindestgrades an flächiger Begrünung für Gewerbegebiete getroffen.

Die konkrete Ausgestaltung der Grundstücksfreiflächen wird über den Durchführungsvertrag gesichert. Insgesamt sind gegenüber dem Bestand keine relevanten zusätzlichen Versiegelungen zu erwarten.

Aktuell umfasst das Plangebiet keine naturschutzfachlich geschützten Flächen, ebenfalls kommen keine geschützten Biotope sowie nach aktueller Kenntnis keine streng geschützten Arten vor. Für Fledermausarten ist eine Nutzung des Gebietes als Nahrungsgäste mit Sicherheit anzunehmen, ein Konflikt mit der Planung erwächst daraus zunächst jedoch nicht. Zum Schutz etwaiger Fledermaushabitate in abgängigen Gebäuden sollte der Abriss von Gebäuden artenschutzfachlich begleitet werden.

Hinsichtlich der Altlast-/Verdachtsfläche 86 (historischer Altstandort 8047) wurde eine Untersuchung zur Gefährdungsabschätzung vorgenommen, dabei wurde für einen eng begrenzten Bereich eine Bodenverunreinigung durch Mineralöl festgestellt. Eine erhebliche Grundwassergefährdung ist laut Gutachter nicht erkennbar. In Abstimmung und unter Begleitung der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Münster wird durch die RATIO Handel GmbH als Eigentümerin der Fläche eine Sanierung des verunreinigten Bodens vorgenommen, so dass eine Kennzeichnung der Fläche im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht erforderlich ist (s. a. Kapitel 6.8).

Als Fazit ist die Änderung der bisher gültigen Festsetzungen in Bezug auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Wasser, Luft, Klima, Boden und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen bei dem Vergleich 'Alte/Neue Planung' nicht mit relevanten zusätzlichen Auswirkungen verbunden. Die

Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und die Ableitung von Kompensationsmaßnahmen sind daher nicht notwendig.

9. Gesamtabwägung

Die Umsetzung der Entwicklungsziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 517 mit Neugliederung und Modernisierung des bestehenden Einzelhandelsstandortes „Loddenheide“ der RATIO Handel GmbH ist unternehmerisch zwingend erforderlich, um den heutigen marktspezifischen Erfordernissen am Standort zu entsprechen.

Aufgrund der als gering einzuschätzenden Wirkungseffekte ohne existenzgefährdende Einflüsse auf bestehende Besatzstrukturen bestehen aus marktanalytischer Sicht keine Bedenken gegen die Vorhabenplanung. Über die Festsetzungen zur Art (Betriebstyp, Sortimente) und Umfang (Gesamtverkaufsfläche, sortimentsbezogene Verkaufsfläche) der Einzelhandelsnutzungen wird den landesplanerischen Belangen entsprochen und die Verträglichkeit der Gesamtmaßnahme planungsrechtlich sichergestellt. Standortalternativen sind vor dem Hintergrund, dass es sich ausdrücklich um die Verlagerung eines Bestandsobjektes innerhalb eines eingeführten Standortbereichs und bestehender Eigentumsverhältnisse handelt, nicht gegeben.

Vor dem Hintergrund der bereits bestehenden baulichen Anlagen mit hohen Versiegelungsanteilen der Grundstücksfreiflächen ist mit der Umsetzung der Vorhabenplanung ein relevanter Eingriff in Natur und Landschaft nicht verbunden, Umweltbelange stehen der Planung nicht entgegen. Über die bestehende technische Infrastruktur entspricht der Standort bereits heute den verkehrlichen Erfordernissen und technischen Maßgaben der Ver- und Entsorgung, die an ein solches Vorhaben zu stellen sind. Belange des Immissionsschutzes werden nicht betroffen, mit Umsetzung des Vorhabens ist keine Veränderung der bestehenden Situation aus zusätzlich relevanten Emissionen zu erwarten.

Insgesamt ist die Vorhabenplanung mit den städtebaulichen und landesplanerischen Belangen vereinbar. Mit Umsetzung der Entwicklungsziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird der über Jahrzehnte eingeführte Einzelhandelsstandort „Loddenheide“ nachhaltig gesichert, um auch zukünftig zur Versorgung der Bevölkerung beizutragen.

10. Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen

Zur Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden ergänzende öffentlich-rechtliche vertragliche Vereinbarungen in einem Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Münster und dem Vorhabenträger abgeschlossen.

Zur Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf die unterschiedlichen Bedürfnisse der Bevölkerung, -insbesondere auf die sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Bedürfnisse, die Belange der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen sowie die unterschiedlichen Auswirkungen auf Frauen und Männer- wurden die zuständigen Ämter, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt. Während dieser Behördenbeteiligungen sowie während der Beteiligungen der Bürgerinnen und Bürgern im Planverfahren wurden keine weiteren Anhaltspunkte ersichtlich, die eine nicht berücksichtigte Betroffenheit der verschiedenen Bevölkerungsgruppen erkennen lassen.

Die Verwirklichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 517 wird sich auf die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet lebenden 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 gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch als Anlage zu dem durch den Rat am **24.06.2009** als Satzung beschlossenen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 517: Albersloher Weg / Egbert-Snoek-Straße / Loddenheide / Bertha-von-Suttner-Weg / Rösnerstraße

Münster, **30.06.2009**

Tillmann (L.S.)
Dr. Tillmann
Oberbürgermeister