B e g r ü n d u n g

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 571 und Vorhaben- und Erschließungsplan: Goerdelerstraße / Delpstraße / Von-Witzleben-Straße

Inhalt Seite

1 Planungsgrundlagen ... 2
1.1 Planungsanlass und Planverfahren ... 2
1.2 Allgemeine Beschreibung des Vorhabens ... 3
2. Geltungsbereich ... 4
3 Planungsrechtliche Situation ... 5
3.1 Bestehendes Planungsrecht / sonstige Satzungen, Verordnungen ... 5
3.1.1 Vorbereitende Bauleitplanung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ... 5
3.1.2 Verbindliche Bauleitplanung, Festsetzungen in rechtskräftigen Bebauungsplänen ... 5
3.1.3 Sonstige Satzungen, Verordnungen ... 6
4 Räumliche und strukturelle Situation ... 6
5 Planungsziele ... 7
6 Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ... 7
6.1 Grundzüge der Planung ... 7
6.2 Bauliche Nutzung und Baugestaltung ... 9
6.2.1 Nutzungsart(en), Nutzungsdichte ... 9
6.2.2 Bebaubare Flächen ... 11
6.2.3 Bauweise und Bauform ... 12
6.2.4 Firstrichtung, Dachform ... 12
6.2.5 Material, Farbgebung ... 12
6.2.6 Stellplätze, Nebenanlagen ... 13
6.2.7 Werbeanlagen ... 14
6.3 Verkehrsflächen / Erschließung ... 14
6.3.1 Verkehrliche Situation, Erschließung ... 14
6.3.2 ÖPNV-Anbindung ... 17
6.3.3 Verkehrsflächen ... 18
6.4 Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur ... 18
6.4.1 Ver- und Entsorgungssituation ... 18
6.4.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ... 19
6.4.3 Flächen für Versorgungsanlagen ... 19
6.5 Gemeinbedarf / soziale Infrastruktur ... 19
6.6 Grünflächen / Begrünung ... 20
6.6.1 Öffentliche Grünflächen ... 20
6.6.2 Private Grünflächen ... 20
6.6.3 Wald / Flächen für die Landwirtschaft ... 20
6.6.4 Anpflanz- und Erhaltungsgebote ... 20
6.6.5 Ausgleichsflächen ... 21
6.7 Immissionsschutz ... 21
6.7.1 Schallimmissionen ... 21
6.7.2 Luftschadstoffimmissionen ... 23
6.8 Altlasten / Altstandorte ... 24
6.9 Denkmalschutz / Archäologie ... 24
6.10 Artenschutz ... 25
7 Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbelange ... 26
7.1 Mensch ... 26
7.2 Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt ... 27
7.3 Boden ... 28
7.4 Wasser ... 28
7.5 Klima / Luft ... 28
7.6 Landschaft ... 28
7.7 Kultur- und Sachgüter ... 28
8 Zusammenfassen der Umweltauswirkungen ... 29
9 Flächenbilanz ... 29
10 Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen ... 29

1 Planungsgrundlagen

1.1 Planungsanlass und Planverfahren

Das Plangebiet befindet sich im Süden des Münsteraner Stadtbezirks Mitte zwischen Goerdelerstraße, Delpstraße und Von-Witzleben-Straße und liegt damit unmittelbar in der in den 1960er Jahren entstandenen Wohnsiedlung Aaseestadt. Gegenstand der Planung ist der sogenannte ‚Aaseemarkt, der als Stadtteilzentrum mit verdichteten Wohnnutzungen und Einzelhandelseinrichtungen das bauliche und kommerzielle Zentrum der Aaseestadt darstellt.

Mit dem Entstehungsjahr 1966 ist das Stadtteilzentrum in seinem Erscheinungsbild in Teilbereichen bereits stark „in die Jahre gekommen“. Die Gewerbe- und Ladeneinheiten entsprechen in weiten Teilen nicht mehr den heutigen Anforderungen an moderne Einzelhandelseinrichtungen, so dass in mehreren Ladenlokalen, vor allem im nördlichen Teilbereich bereits Leerstände zu verzeichnen sind. Die ehemals im mittigen, westseitigen Wohnblock ansässige Filiale ‚Aaseemarkt‘ der Sparkasse Münsterland Ost wurde im Juni 2011 geschlossen. Die im südlichen Bereich zu den Wohnnutzungen liegende Nebenstelle der Stadtbücherei sollte 2006 geschlossen werden, konnte jedoch mit einer hauptamtlichen Stelle und der Unterstützung von Ehrenamtlichen weitergeführt werden. Teilbereiche des Aaseemarktes wurden in der Vergangenheit umgebaut bzw. saniert. So wurden 1999 die ehemaligen Geschäftsflächen im südlichen Teil in barrierefreie Maisonette-Wohnungen umgewandelt und zwei Ladenlokale im Sockelgeschoss an der Von-Witzleben-Straße eingerichtet. 2008 wurde eine Häuserzeile an der Von-Witzleben-Straße abgerissen und durch einen Neubau ersetzt.

Im nördlichen Teilbereich, dem Bereich der Einzelhandelsnutzungen, blieben entscheidende Umbaumaßnahmen bisher aus. Derzeitig werden die Flächen durch einen Lebensmittelmarkt und ergänzende Ladenlokale und Arztpraxen genutzt. In den bestehenden Flächenbegrenzungen und einem damit verbundenen eingeschränkten Sortiment- und Warenangebot kann der Lebensmittelmarkt die Nah- und Grundversorgung des Stadtteils gegenwärtig nur noch teilweise und unbefriedigend abdecken. Innerhalb der bestehenden Baulichkeit ist die zwingend erforderliche Modernisierung des Einzelhandelsmarktes nicht gegeben, gleichzeitig sind mit dem Bestand erhebliche städtebauliche und architektonische Defizite verbunden, so dass insgesamt eine Neuüberplanung des Einzelhandelsstandortes zur Sicherung der Funktionsfähigkeit und Gestaltqualität des Stadtteilzentrums erforderlich ist.

Zur Umsetzung der Entwicklungsziele wurde im Jahr 2013 im Auftrag der Westfälischen Bauindustrie GmbH (WBI) vom Büro Maas + Partner aus Münster ein Architektur- und Nutzungskonzept für die nördlichen Einzelhandelsflächen des Aaseemarktes erarbeitet. Das Konzept sieht den Abriss des Bestandsgebäudes und die Neuerrichtung eines großflächigen Lebensmittelmarktes an gleicher Stelle vor. Mit Umsetzung des Vorhabens ist eine Umverteilung bzw. Neuaufteilung der bestehenden Verkaufsflächen verbunden, eine Erhöhung der Gesamtverkaufsflächen am Standort ist nicht vorgesehen. Durch das Zusammenlegen mehrerer, bisher separater Ladeneinheiten wird die Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes von derzeit ca. 670 m² auf zukünftig ca. 1.200 m² erhöht.

Das Grundstück des Aaseemarktes befindet sich im Eigentum der Eigentümergemeinschaft Aaseemarkt. Das Konzept wurde der Eigentümergemeinschaft vorgestellt und in den Zielsetzungen über Beschluss bestätigt. Die von der Maßnahme betroffenen Flächen befinden sich größtenteils im Teileigentum des Vorhabenträgers, die Eigentümergemeinschaft wird durch die WBI verwaltet. Mit der geplanten Anlieferung des Lebensmittelmarktes sind bauliche Änderungen im Bereich der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche der Delpstraße erforderlich. Teile der planbedingten Umbauflächen der südlichen Delpstraße werden von der WBI als Vorhabenträger erworben und als zukünftige private Grünflächen dem Vorhabengrundstück zugeschlagen. Eine Änderung der Miteigentumsanteile ist mit Umsetzung des Planvorhabens nicht verbunden.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 43 (Aasee-Stadt) - 1. Änderung von 1963 sowie mit dem Bereich der Delpstraße im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 43 – 4. Änderung von 1974. Innerhalb der bestehenden Festsetzungen ist eine

Umsetzung der Entwicklungsziele – insbesondere im Hinblick auf die geplante Großflächigkeit – nicht möglich (s.a. Kapitel 3.1.2), so dass mit dem nun vorliegenden Bebauungsplan Nr. 571 die Inhalte in die verbindliche Bauleitplanung übertragen werden sollen. Der Bebauungsplan umfasst das Plangrundstück der bestehenden Einzelhandelseinrichtungen sowie Teile der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen.

Der Bebauungsplan Nr. 571 wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan (VBP) gemäß § 12 BauGB in Verbindung mit einem Vorhaben- und Erschließungsplan (V+E-Plan) und einem Durchführungsvertrag im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt. Vor dem Hintergrund der Großflächigkeit der geplanten Einzelhandelseinrichtung wurde eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 1 zum UVPG-Gesetz[1] vorgenommen, eine UVP-Pflicht des Vorhabens ist demnach nicht gegeben. Mit einer Größe von rd. 0,56 ha ist das Plangebiet bereits in der Bestandssituation als Nahversorgungsstandort mit den damit verbundenen Umweltbelastungen/-bewertungen belegt. Mit Umsetzung des Planvorhabens, bei gleichbleibender Gesamtverkaufsfläche am Standort, ist eine relevante Erhöhung der Umweltbelastungen gegenüber der Bestandssituation nicht zu erwarten, so dass ein besonderes Abwägungserfordernis erstmaliger zusätzlicher Betroffenheiten nicht besteht. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung relevanter Schutzgüter bestehen ebenfalls nicht, so dass insgesamt Ausschlusskriterien zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens - auch vor dem Hintergrund des Urteils des OVG Nordrhein-Westfalen vom 10.4.2014 (Az 7 D 57/12.NE) zu beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung - nicht vorliegen.

Die Einleitung des planungsrechtlichen Verfahrens erfolgte durch den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 571 „Goerdelerstraße / Delpstraße / Von-Witzleben-Straße“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch den Rat der Stadt Münster in seiner Sitzung vom 11.02.2015. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. 4 der Stadt Münster am 20.02.2015 öffentlich bekanntgemacht. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde in Form einer Informationsveranstaltung am 03.11.2015 im Gemeinde-zentrum der St.-Jakobus-Kirchengemeinde in Münster durchgeführt, die Veranstaltung wurde ortsüblich bekanntgemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 07.12.2015 bis einschließlich 30.12.2015. Die Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 02.05.2016 bis 02.06.2016. Ort und Dauer der Auslegung sowie der Verweis darauf, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt, wurden im Amtsblatt Nr. 8 der Stadt Münster vom 22.04.2016 bekanntgemacht.

1.2 Allgemeine Beschreibung des Vorhabens

Die Vorhabenplanung umfasst den Abriss der nördlichen Bestandsgebäude des sogenannten Aaseemarktes mit dem bestehenden Lebensmittelmarkt und ehemaligen Ladenflächen und dessen Neuerrichtung als großflächige Einzelhandelseinrichtung mit ergänzenden Shops und Gastronomienutzungen. Die angrenzenden Frei- und Erschließungsflächen auf dem Vorhabengrundstück werden in die Umgestaltung einbezogen und aufgewertet.

Das äußere Erscheinungsbild der Bestandsgebäude stellt sich zum jetzigen Zeitpunkt defizitär dar. Aufgrund der inneren baulichen Struktur mit Raumgrößen, die den heutigen Anforderungen an moderne Einzelhandelsstandorte nicht mehr entsprechen, ist eine Modernisierung und Umbau des Gebäudekomplexes technisch und wirtschaftlich nicht sinnvoll, so dass mit Ausnahme der Tiefgarage ein Komplettabriss der Bestandbebauung geplant ist. Die Tiefgarage wird saniert, der Neubau wird auf die vorhandene Tiefgarage in den bestehenden Gebäudeabmessungen aufgesetzt. Das Architekturkonzept sieht eine einheitliche Überplanung mit I-geschossigen Flachdach-Kuben vor, die sich an den bestehenden Gebäudestrukturen des Aaseemarktes orientieren. Als neue Gestaltungselemente werden Lamellen zur Fassadengliederung eingesetzt.

[1] Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 571 „Goerdelerstraße / Delpstraße / Von-Witzleben-Straße“ zum Umbau des Aaseemarktes, Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c UVPG, öKon GmbH Landschaftsplanung und Umweltverträglichkeit, Münster, Stand 02. Februar 2016

Zur Betonung des Eingangsbereiches und als räumlicher Abschluss zum angrenzenden Platz wird der Lebensmittelmarkt nach Süden baulich überhöht.

Das Nutzungskonzept sieht für den Neubau einen Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.200 m² vor, ergänzend sind Gastronomienutzungen (Bäcker inkl. dazugehöriger Außengastronomiefläche) und kleinteilige Ladenlokale / Shops in der Vorkassenzone mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 200 m² geplant.

Derzeit werden die bestehenden Einzelhandelseinrichtungen über eine unmaßstäbliche Rampenanlage und eine Wegeachse abseits des vorhandenen zentralen Platzbereiches in der +1-Ebene erschlossen. Zukünftig werden zur Stärkung des Platzes alle Nutzungen ausschließlich über den Platz erschlossen. Die Zuwegung der Platzfläche erfolgt über die vorhandenen Treppenanlagen von der Von-Witzleben-Straße bzw. Goerdelerstraße. Zur Sicherung eines barrierefreien Zugangs werden separate Rampen den Treppen seitlich angelagert.

Die verkehrliche Erschließung des Marktes wird in Teilen verändert. Die Anlieferung des Lebensmittelmarktes befindet sich zukünftig auf der Nordseite des Gebäudes, die Zufahrt erfolgt über die Delpstraße. Zur Sicherung der geplanten Anlieferung ist eine Umgestaltung der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche der Delpstraße erforderlich, Teile der südlichen Umbauflächen werden als zukünftige private Grünflächen dem Vorhabengrundstück zugeschlagen. Die Tiefgarage wird auch zukünftig von Osten über die bestehende Rampe von der Von-Witzleben-Straße erschlossen, die Rampe wird im Zuge der Neubaumaßnahme lediglich optimiert.

Der ruhende Verkehr wird auf den rd. 16 ebenerdigen Stellplätzen an der Westseite des Lebensmittelmarktes untergebracht, die Zu- und Abfahrt zum Parkplatz erfolgt über die Delpstraße / Goerdelerstraße. Darüber hinaus stehen im südlichen Anschluss an das Plangebiet ca. 44 weitere Stellplätze entlang der Goerdelerstraße zur Verfügung. Die ca. 35 Stellplätze innerhalb der bestehenden Tiefgarage sind auch nach Umsetzung der Vorhabenplanung ausschließlich den bestehenden Wohnnutzungen des Aaseemarktes vorbehalten, eine Nutzung durch die Kunden des Marktes ist nicht vorgesehen. Insgesamt stehen im Bereich Aaseemarkt derzeit ca. 118 Stellplätz zur Verfügung, künftig werden es ca. 124 Stellplätze sein.

Der zentrale Innenhof der Aaseemarktbebauung (außerhalb des Geltungsbereiches) bleibt unverändert erhalten. Innerhalb des Geltungsbereiches des VBP Nr. 571 sind im Übergang des geplanten Lebensmittelmarktes zur angrenzenden Platzfläche lediglich kleinteilige Maßnahmen wie der Austausch von Pflasterflächen vorgesehen.

Im Zusammenhang mit der Umgestaltung des Aaseemarktes wird das südöstlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzende Gebäude ‚Von-Witzleben-Straße 18-28‘ abgerissen und mit Aufstockung um ein Geschoss neu errichtet. Das Bauvorhaben erfolgt als eigenständige Maßnahme außerhalb des Planverfahrens des Bebauungsplans Nr. 571 und wird vor Umsetzung des VBP-Planvorhabens realisiert. Somit werden den vom Abriss der Bestandsbauten betroffenen Nutzern – insbesondere den Arztpraxen und der Apotheke – neue Räumlichkeiten ohne Ausfallzeiten vorgehalten und können die bestehenden Angebote am Standort gehalten werden.

2. Geltungsbereich

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 571 setzt sich zusammen aus dem Vorhabengrundstück und Teilen der öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Goerdelerstraße, Delpstraße und Von-Witzleben-Straße. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 0,56 ha.

Innerhalb des Plangebietes liegen folgende Flurstücke:

Gemarkung Münster,

Flur 209: Teile der Flurstücke 319, 499 und 505;

Flur 210: Flurstück 252 sowie Teile der Flurstücke 201 und 251.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind im Plan durch einen grauen Farbstreifen bezeichnet.

3 Planungsrechtliche Situation

3.1 Bestehendes Planungsrecht / sonstige Satzungen, Verordnungen

3.1.1 Vorbereitende Bauleitplanung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 571 ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Münster als „Gemischte Baufläche“ (M) dargestellt. Die Darstellung dokumentiert die bestehenden Nutzungen und Strukturen am Standort zwischen Goerdelerstraße, Delpstraße und Von-Witzleben-Straße als Stadtteilzentrum mit dem Schwerpunkt von Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen in Kombination mit Wohnungen. Die angrenzenden Bereiche zum Aaseemarkt sind als „Wohnbauflächen“ ausgewiesen. Die Darstellung nimmt die bestehenden Wohnnutzungen sowie die öffentlichen Verkehrsflächen (in Teilen innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes) auf. Die südlich des Aaseemarktes anschließenden Grün- und Freiraumstrukturen (außerhalb des Geltungsbereichs) sind Teil der Grünflächendarstellung in der Zweckbestimmung ‚Parkanlage‘.

Mit der Darstellung des Vorhabenbereichs als „Gemischte Baufläche“ auf der Ebene des Flächennutzungsplans und der Lebensmitteleinzelhandelsfestsetzung mit ergänzenden Shops und Gastronomie als zulässige Art der baulichen Nutzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird den Vorgaben gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zur Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan uneingeschränkt entsprochen. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist zur Umsetzung der Entwicklungsziele des VBP Nr. 571 nicht erforderlich.

3.1.2 Verbindliche Bauleitplanung, Festsetzungen in rechtskräftigen Bebauungsplänen

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 571 überplant Teile der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 „Aasee-Stadt“ mit Rechtskraft vom 05. Dezember 1963 sowie Teile der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 mit Rechtskraft vom 26.04.1974.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 sichert die Erschließung und bauliche Nutzung der Grundstücksflächen zwischen der Delpstraße, Von-Witzleben-Straße und Geschwister-Scholl-Straße, die angrenzenden Straßenverkehrsflächen sind ebenfalls Bestandteil des Geltungsbereichs der 1. Änderung. Sämtliche Baugebiete sind gemäß § 3 BauNVO als Reine Wohngebiete (WR) festgesetzt. Für die Grundstücke westlich der Goerdelerstraße sichern Baulinien die Lage der vorhandenen Gebäude auf den Baugrundstücken, mit Ausnahme des Bestandsgebäudes im Süden ist eine II-Geschossigkeit festgesetzt. Für die Flächen zwischen Goerdelerstraße, Delpstraße und Von-Witzleben-Straße sichern Baulinien gemäß dem damaligen Bebauungskonzept des Aaseemarktes die Lage und Ausrichtung der Einzelgebäude auf dem Baugrundstück. Für die unterschiedlichen Baukörper ist in der Regel eine zwingende I- bzw. II-Geschossigkeit festgesetzt, für den westlichen mittig gelegenen Baukörper ist eine zwingende IV-Geschossigkeit festgesetzt.

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 571 als Teilgrundstück des Aaseemarktes setzt die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 neben der Ausweisung als Reines Wohngebiet (WR) eine zwingende I-Geschossigkeit für den nördlichen Bereich fest, zum südlich angrenzenden Platzbereich ist eine zwingende II-Geschossigkeit festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind über Baulinien definiert.

Der Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 liegt lediglich mit Teilflächen des Flurstücks 319 im Geltungsbereich des VBP Nr. 571 und betrifft die nördlichen Umbauflächen der Delpstraße. Im Bebauungsplan Nr. 43 ist das Flurstück Bestandteil der WR-Festsetzungen der angrenzenden Baugebiete, als städtische Fläche ist der betroffene Teilbereich faktisch jedoch Teil der Ausbaufläche der Delpstraße.

Die Umsetzung der Entwicklungsziele für den Standort ist in den Festsetzungen der 1. bzw. 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 nicht möglich. Insbesondere die zukünftige Großflächig-

keit der geplanten Einzelhandelseinrichtung widerspricht der bestehenden planungsrechtlichen Festsetzung eines Reinen Wohngebietes, so dass eine Änderung des bestehenden Planungsrechts erforderlich ist. Die Änderung beschränkt sich ausschließlich auf die nördlichen Teilflächen des Aaseemarktes sowie auf Teile der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen der Goerdelerstraße, Delpstraße und Von-Witzleben-Straße. Die Änderung erfolgt über das Instrumentarium des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB. Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 571 werden in seinem Geltungsbereich die bisher gültigen Festsetzungen der 1. bzw. 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 aufgehoben.

3.1.3 Sonstige Satzungen, Verordnungen

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 571 ist räumlicher Bestandteil des zentralen Versorgungsbereichs „C 16 Aaseestadt" des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Münster[2].

Weitergehende Sonstige Satzungen oder Verordnungen der Stadt Münster sind vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 571 nicht betroffen.

4 Räumliche und strukturelle Situation

Das Plangebiet befindet sich im Süden des Münsteraner Stadtbezirks Mitte zwischen Goerdelerstraße, Delpstraße und Von-Witzleben-Straße und liegt damit unmittelbar in der Aaseestadt. Als eine der ersten in der Nachkriegszeit neu entstandene Wohnsiedlung wurde sie nach den Prinzipien der „gegliederten und aufgelockerten Stadt“ geplant und zwischen 1959 und 1965 im direkten östlichen Anschluss an den Aasee errichtet. Im Norden wird die Aaseestadt durch den ebenfalls Anfang der 1960er Jahre ausgebauten Kolde-Ring begrenzt, im Osten durch die Weseler Straße (B219) und im Süden durch die Boeselagerstraße, im Westen schließt unmittelbar der Aasee an den Stadtteil.

Charakteristisch für den hauptsächlich durch Wohnnutzungen geprägten Stadtteil ist eine Bebauungsstruktur mit vorwiegend Einzel-, Doppel- und Reihenhaustypologien sowie Zeilenbauten. Einen Gegensatz hierzu bilden die teilweise großmaßstäblichen modernen Verwaltungs- und Dienstleistungsgebäude entlang der Weseler Straße wie z.B. der LVM Versicherung oder der Sparkasse Münsterland Ost. Die Höhenstruktur ist innerhalb der Aaseestadt gestaffelt und nimmt von der Weseler Straße aus mit einer III- und IV-geschossige Bauweise zur Mecklenbecker Straße hin bis auf eingeschossige Gebäude ab. Die drei freistehenden XII-geschossigen Hochhäuser entlang des Kolde-Rings markierten den nordwestlichen Eingang zum Stadtteil und setzten in der Vergangenheit städtebauliche Akzente.

Als Stadtteilzentrum der neuen Wohnsiedlung wurde 1966 der Aaseemarkt errichtet. Der Gebäudekomplex besteht aus unterschiedlichen bis zu IV-geschossigen Einzelbaukörpern, die auf einem durchlaufenden Plateau, ca. 1,5 m über Straßenniveau, um einen zentralen Innenhof angeordnet sind. Im nördlichen Teilbereich befinden sich Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen (Lebensmittelmarkt, Apotheke, Zeitungsladen/Kiosk, etc.) sowie Arztpraxen, im mittleren Teil sind neben Laden- und Gewerbeeinheiten auch Wohnnutzungen untergebracht. Der südliche Bereich wird hauptsächlich durch Miet- und Eigentumswohnungen genutzt.

Entsprechend dem damaligen städtebaulichen Leitbild bestimmt ein hoher Anteil an öffentlichen Freiraumstrukturen den Stadtteil. Die Freiflächen sind zum Teil miteinander verbundenen und entwickeln sich durch die bestehenden Wohnquartiere bis zum Aasee.

Das Plangebiet selbst umfasst die nördlichen Flächen des Aaseemarktes und ist aktuell durch einen I- bzw. II-geschossigen Baukörper überbaut. Neben dem Lebensmittelmarkt als Hauptnutzung befinden sich weitere flächenmäßig untergeordnete Einzelhandels- und Gewerbeeinheiten in den Erdgeschossbereichen, in einigen sind bereits Leerstände zu verzeichnen. Im Obergeschoss sind Arztpraxen ansässig.

[2] Einzelhandels- und Zentrenkonzept Münster, Fortschreibung 2009,
Stadt Münster, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung, Juli 2009

5 Planungsziele

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 571 „Goerdelerstraße / Delpstraße / Von-Witzleben-Straße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Revitalisierung der bestehenden Einzelhandelseinrichtungen im nördlichen Teilbereich des Aaseemarktes geschaffen werden. Mit der Maßnahme ist eine Erweiterung der Verkaufsflächenanteile für den Lebensmittelmarkt in die Großflächigkeit von derzeit ca. 670 m² VK auf zukünftig ca. 1.200 m² VK verbunden. Die Gesamtverkaufsfläche am Standort bleibt nahezu unverändert.

Die Planungsziele entsprechen uneingeschränkt den Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Münster[2], das den Standort als zentralen Versorgungsbereich „C 16 Aaseestadt" dargestellt (s. Kapitel 6.1).

Neben einem verbesserten Lebensmittelangebot ist mit der Umsetzung des Planvorhabens auch eine städtebaulich architektonische Neugestaltung des Aaseemarktes verbunden. Über ein einheitliches und hochwertiges Architekturkonzept für die Gebäude und Freianlagen, eine verbesserte barrierefreie Anbindung der Nutzungen sowie die Neuerrichtung des südöstlich angrenzenden Bestandsgebäudes (Von-Witzleben-Straße 18-28) wird der Aaseemarkt insgesamt aufgewertet und in seiner Funktion als Stadtteilzentrum gestärkt.

6 Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

6.1 Grundzüge der Planung

Die Grundzüge der Planung gehen zurück auf das städtebaulich architektonische Gestaltungskonzept des Büros Maas + Partner aus Münster zur Revitalisierung des Stadtteilzentrums ‚Aaseemarkt‘. Das Konzept wurde als handlungsleitende Grundlage zur Überplanung des Standortes vom Grundstückseigentümer beschlossen und in den formulierten Entwicklungszielen von der Stadt Münster über den Aufstellungsbeschluss zum VBP Nr. 571 bestätigt (s. Kapitel 1.1).

Mit einer Gesamtverkaufsflächengröße der geplanten Einzelhandelsnutzungen von insgesamt 1.400 m² (1.200 m² VK für den Lebensmittelmarkt und rd. 200 m² VK für ergänzende Laden- und Gastronomienutzungen) ist das Vorhaben der Großflächigkeit im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zuzuordnen. Die Umsetzung der Entwicklungsziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 571 erfolgt daher in Abstimmung auf die landesplanerischen Zielsetzungen am Standort gemäß den Zielen und Grundsätzen des seit dem 13.07.2013 rechtswirksamen ‚Sachlichen Teilplans großflächiger Einzelhandel‘ des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen LEP NRW.

Im mit Bekanntmachung vom 27. Juni 2014 wirksamen Regionalplan Münsterland ist der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. Mit einer Stärkung der Nahversorgung und Erhöhung der Attraktivität der (bestehenden) Zentren entspricht das Planvorhaben uneingeschränkt den Zielsetzungen des Regionalplans Münsterland (s. Begründung zum Regionalplan Münsterland S. 29 Kapitel Einzelhandel, Grundsatz 10). Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept[2] der Stadt Münster ist der Vorhabenstandort als zentraler Versorgungsbereich „C 16 Aaseestadt" in der Funktion eines Grundversorgungszentrums - Typ Stadtteilzentrum entsprechend der Kategorie C dargestellt. Zulässig ist vom Grundsatz her jeglicher Einzelhandel unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit (bis 800 m² Verkaufsfläche). Im Einzelfall ist auch großflächiger Lebensmitteleinzelhandel zulässig, wenn dieser der Nahversorgung dient und sich in Bezug auf seine Dimensionierung am Einwohner-/Kaufkraftpotenzial des jeweiligen Grundversorgungsraumes orientiert.

Die städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens in Hinblick auf die zukünftige Großflächigkeit des Lebensmittelmarktes in den Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Münster wurden anhand einer städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse[3] überprüft und bewertet. Neben der geplanten Gesamtverkaufsfläche (VK) von 1.200 m² für den Lebensmittelmarkt und

[3] Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse für eine großflächige Einzelhandelsplanung in der Stadt Münster, BBE Standort- und Kommunalberatung, Münster, Juli 2015

200 m² VK für die ergänzenden Shops wurde für die Bewertung eine Festschreibung des Hauptsortiments des Lebensmittelmarktes auf die zentrenrelevanten Sortimente der Nah-/ und Grundversorgung gemäß der Münsteraner Sortimentsliste in Ansatz gebracht.

Die Beurteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen erfolgt auf Basis der Umsatzleistungen und Umsatzumverteilungen des Planvorhabens. Als Untersuchungsraum wurden die Stadtteile Aaseestadt, Pluggendorf, Geist, Schloss und Sentrup mit den folgenden zentralen Versorgungsbereichen und integrierten Standorten der wohnortnahen Versorgung betrachtet: Nebenzentrum Hammer Straße, Nebenzentrum Gievenbeck Roxeler Straße, Nahversorgungszentrum Aasee (Planstandort), Nahversorgungszentrum Weseler Straße, Nahbereichszentrum Weseler Straße/Kappenberger Damm, Nahbereichszentrum Elsässer Straße/Metzer Straße und das Nahbereichszentrum Sentrup. Als weitergehend schützenswert im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO wurden neben den im Einzelhandelskonzept ausgewiesenen Zentren die untersuchungsrelevanten Sortiments- und Warengruppen an sonstigen Standorten, die aufgrund ihrer siedlungsintegrierten Lage eine Funktion für die wohnortnahe Versorgung ausüben können, untersucht. Hervorzuheben ist insbesondere die Discountfiliale des Betreibers NETTO an der Weseler Straße.

Die planbedingten Umsatzumverteilungen wurden über ein Gravitationsmodell mit folgenden Berechnungsparametern ermittelt:

- Sortimentsspezifische Verkaufsflächenausstattung
- Absatzwirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Untersuchungsvorhabens sowie der sonstigen Betriebsstätten
- Räumliche Lage bzw. Entfernung der Mitbewerber und Angebotsstandorte zum Untersuchungsstandort
- Objekteigenschaften (z. B. Stellplatzausstattung) und Attraktivität des Untersuchungsvorhabens sowie der wettbewerbsrelevanten Anbieter
- Siedlungsstrukturelle Einbindung der untersuchten Betriebsstätten in das städtische Verkehrsnetz (Erreichbarkeiten)
- Angebotsvielfalt

Folgende gutachterlichen Ergebnisse sind festzuhalten:

Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens führen gegenüber dem Nahversorgungszentrum Weseler Straße zu Umlenkungseffekten von maximal 8,0 % und gegenüber dem Nahbereichszentrum Elsässer Straße von maximal 7,6 % der Bestandsumsätze. Die Umlenkungswirkungen liegen damit unterhalb des relevanten Schwellenwertes von 10 %, Betriebsaufgaben sowie städtebaulich negative Folgewirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO auf die zentralen Versorgungsbereiche sind nicht zu erwarten. Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf die übrigen Nahbereichszentren im wirtschaftlichen Einzugsgebiet liegen unterhalb der Messbarkeitsschwelle.

Gegenüber den integrierten Standortlagen (NETTO-Markt an der Weseler Straße) liegen die Umlenkungswirkungen bei 7,8 % der Bestandumsätze. Betriebsaufgaben sowie negative städtebauliche Auswirkungen sind lt. Gutachter hier ebenfalls nicht zu erwarten. Das Nebenzentrum Hammer Straße liegt außerhalb des wirtschaftlichen Einzugsbereiches und ist somit nur mittelbar durch mögliche Neuorientierungen der Verbraucher von den Planungen betroffen. Die hieraus resultierenden Umlenkungseffekte liegen mit 2,0 % deutlich unter den Schwellenwerten. Städtebaulich negative Folgewirkungen lassen sich hieraus nicht ableiten. Ähnliches gilt für das Nebenzentrum Gievenbeck mit lediglich 0,8 % Umlenkungswirkungen.

Insgesamt ist mit dem Gutachten eine Übereinstimmung des Planvorhabens mit den landesplanerischen Vorgaben sowie den Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Münster dokumentiert.

Die verkehrliche Erschließung am Standort bleibt in ihren Grundzügen erhalten und wird in die Planung übernommen. Über die Innenstadtlage des Vorhabenstandortes innerhalb bestehender Liegenschafts- und Bebauungsstrukturen sind Veränderungen in der inneren und äußeren Erschließung nur bedingt gegeben und beschränken sich im Wesentlichen auf eine Anpassung und bauliche Optimierung der nördlich zum Plangrundstück anschließenden öffentlichen Verkehrsfläche der Delpstraße. In diesem Zusammenhang werden Teile der Umbauflächen der Delpstraße dem privaten Vorha-bengrundstück zugeschlagen. Innerhalb der vorgegebenen Rahmenbedingungen sind die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens insbesondere aus planbedingten Mehrverkehren und der zukünftigen Anliefersituation zu überprüfen.

Weitergehend werden die standortbezogenen Umweltfaktoren, insbesondere die Lärmauswirkungen des Vorhabens auf die angrenzende Wohnnachbarschaft sowie die Auswirkungen auf die artenschutzrechtlichen Belange einer gutachterlichen Überprüfung unterzogen. Erhebliche Umweltauswirkungen sind mit Umsetzung des Vorhabens nicht zu erwarten, Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung relevanter Schutzgüter bestehen nicht.

Die im Folgenden aufgezeigten Inhalte zur Sicherung der Entwicklungsziele und Verträglichkeit des Vorhabens werden in Form von Festsetzungen und Hinweisen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Neben der planungsrechtlichen Sicherung wird gemäß § 12 Abs. 3 BauGB der begleitende Vorhaben- und Erschließungsplan (V+E-Plan) Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die Sicherung der Umsetzung der Vorhabenziele erfolgt über einen zwischen der Stadt Münster und dem Vorhabenträger abzuschließenden Durchführungsvertrag.

6.2 Bauliche Nutzung und Baugestaltung

6.2.1 Nutzungsart(en), Nutzungsdichte

Im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 571 werden zur **Art der baulichen Nutzung** gemäß § 12 BauGB und analog zu § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB (gemäß § 12 Abs. 3 BauGB ist die Gemeinde im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans nicht an den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB gebunden) folgende Festsetzungen getroffen: Abgeleitet aus dem Nutzungsprofil des Vorhaben- und Erschließungsplans (V+E-Plan) wird

- für den gekennzeichneten Vorhabenbereich gem. § 12 Abs. 3 BauGB als Art der baulichen Nutzung „Lebensmitteleinzelhandel, ergänzt durch Shops und Gastronomie“ festgesetzt.

Über die Festsetzung wird ausschließlich die am Standort geplante Vorhabennutzung entsprechend den im Vorhaben- und Erschließungsplan und im Durchführungsvertrag vereinbarten Entwicklungszielen planungsrechtlich gesichert. Mit der festgesetzten Art der baulichen Nutzung wird den Darstellungen des Planbereichs als ‚Gemischte Baufläche‘ im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Münster im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen. Gemäß dem geplanten Nutzungsprofil werden den zulässigen Nutzungen weitergehend maximale Verkaufsflächengrößen zugeordnet. So wird

- für den geplanten Lebensmittelmarkt eine Verkaufsfläche von maximal 1.200 m² und für die ergänzenden Gastronomienutzungen und kleinteiligen Ladenlokale / Shops im Vorkassenbereich eine maximale Gesamtverkaufsfläche von 200 m² festgesetzt.

Neben der Festsetzung des Betriebstyps mit maximalen Verkaufsflächengrößen werden auf Grundlage der zentrentypischen Sortimente gemäß Anlage 1 zum LEP ‚Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel‘ und der Münsteraner Sortimentsliste für die Einzelhandelsnutzungen folgende zusätzlichen Festsetzungen zum zulässigen Umfang der betriebstypischen Haupt- und Randsortimente getroffen:

- Für den zulässigen Lebensmittelmarkt sind als Hauptsortiment ausschließlich die zentrenrelevanten Sortimente der Nah-/ und Grundversorgung gemäß der Münsteraner Sortimentsliste zulässig. Abweichend sind auf maximal 10 % der zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 1.200 m² sonstige zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Sorti-

mente gemäß der Münsteraner Sortimentsliste zulässig, sofern sie in funktionalem Bezug zum Hauptsortiment stehen.

Über die Festsetzung der maximalen Verkaufsflächengrößen und des Umfangs der betriebstypischen Haupt- und Randsortimente in Abhängigkeit vom Betriebstyp wird sichergestellt, dass mit der Umsetzung der Vorhabenplanung unter Einhaltung der landesplanerischen Vorgaben und der Vorgaben der städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse[3] unzulässige Verkaufsflächenzuwächse oder unverträgliche Umstrukturierungen der Sortimentsstruktur ausgeschlossen sind. Die Verträglichkeit der Einzelhandelsnutzungen im Vorhabenbereich bleibt somit gemäß den gutachterlichen Ergebnissen gewährleistet (siehe Kapitel 6.1).

Im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 571 wird die Nutzungsdichte durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie durch Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse und der Gebäudehöhen als **Maß der baulichen Nutzung** nach § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB bestimmt.

Für den Vorhabenbereich wird das Vorhaben im Sinne von § 12 Abs. 1 BauGB über die in der Planzeichnung und über die im Vorhaben- und Erschließungsplan (V+E-Plan) dokumentierten Gebäudeflächen, Gebäudeschnitt und -ansichten abgebildet. Die daraus resultierende überbaubare Grundstücksfläche wird mit einer

- Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,6 sichert die Überbauung des Vorhabengrundstücks in den geplanten Abmessungen der Gebäude und baulichen Anlagen und entspricht der für Mischgebiete nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Höchstgrenze. Vor dem Hintergrund der Unveränderbarkeit des bestehenden Grundstücks im bebauten Innenbereich mit einer für einen Lebensmittelmarkt relativ geringen Grundstücksgröße und geringen Stellplatzanzahl ist eine zweckentsprechende Grundstücksnutzung in den formulierten Entwicklungszielen nur über eine Abweichung von der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Überschreitungshöchstgrenze möglich. So wird zusätzlich festgesetzt, dass in Anwendung des § 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO

- für die unter Nr. 1 und 2 benannten Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 ausnahmsweise bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zulässig ist.

Städtebauliche Belange oder Umweltbelange stehen der ausnahmsweisen Überschreitung nicht entgegen. Mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,9 entspricht die zulässige Gesamt-GRZ weitestgehend der heutigen Situation mit einem hohen Versiegelungsanteil der Grundstücksfläche infolge der flächenintensiven Nutzungen.

Als zulässige Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO wird

- eine Eingeschossigkeit festgesetzt.

Die Festsetzung dokumentiert die geplante Geschossigkeit des Gebäudes in den landesrechtlichen Regelungen. Die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl (GFZ) ist vor dem Hintergrund der festgesetzten Eingeschossigkeit nicht erforderlich.

Zur Sicherung der geplanten **Höhendifferenzierung der Gebäude und baulichen Anlagen** aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO für die überbaubare Grundstücksfläche eine maximale Gebäudehöhe und eine Mindestgebäudehöhe festgesetzt, die Höhendifferenz zwischen der maximalen Gebäudehöhe und der Mindestgebäudehöhe beträgt 1,00 m. Innerhalb der Festsetzungen sind die eingeschossigen Ladenbereiche des Lebensmittelmarktes inkl. Anlieferung und Nebennutzungen erfasst. Die Festsetzungen betragen

- für den Hauptbaukörper 8,60 m als maximale Gebäudehöhe und 7,60 m als Mindestgebäudehöhe. Das ebenerdige Bauteil auf der +1 Ebene nach Südosten wird mit einer

maximalen Gebäudehöhe von 3,0 m festgesetzt. Als Gebäudehöhe ist die Oberkante (OK) Attika des Daches bzw. die OK Brüstung anzunehmen.

Um den allgemeinen Anforderungen und betriebstechnischen Erfordernissen von Einzelhandelsnutzungen zu entsprechen wird darüber hinaus textlich festgesetzt, dass

- eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe bis zu einer Höhe von maximal 3,50 m für technische Anlagen und technische, untergeordnete Bauteile wie z. B. Lüftungs- und Kühlaggregate, Solarpaneele und Photovoltaikanlagen gem. § 16 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise zulässig ist, sofern diese mindestens 4,00 m von den Außenwänden des Hauptgebäudes zurückgesetzt werden oder in die Fassadengestaltung integriert sind.

Für die besonderen Gebäudeteile und Fassadenelemente im Norden zur Delpstraße und im Eingangsbereich nach Süden zur Platzfläche werden folgende Höhenfestsetzungen getroffen:

- Für das mit (A) gekennzeichnete Gebäudeteil / Fassadenelement zum südlich angrenzenden Platzbereich ist eine maximale Höhe von 10,50 m über Bezugspunkt (BZP) zulässig. Im Bereich der mit einer max. Gebäudehöhe von 3,00 m über BZP festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche ist eine Unterkanten-Mindesthöhe von 5,30 m über BZP einzuhalten, was einer lichten Höhe des Gebäudeteils von rd. 3,50 m über OK Platz entspricht.
- Für das mit (B) gekennzeichnete Gebäudeteil / Fassadenelement am Kopf des Gebäudes nach Nordosten wird textlich eine maximale Höhe von 9,40 m über BZP festgesetzt. Zur Sicherung der bestehenden öffentlichen Gehwegverbindung zur Von-Witzleben-Straße wird eine Unterkanten-Mindesthöhe von 5,30 m über BZP festgesetzt, was einer lichten Höhe des Gebäudeteils von rd. 4,80 m über OK Gelände entspricht. Die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche darf durch das Gebäudeteil/Fassadenelement über eine Tiefe von maximal 2,00 m überbaut werden.

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO ist als Bezugspunkt der im Vorhabenbereich festgesetzten maximalen Gebäudehöhen und Mindestgebäudehöhe sowie der maximalen Höhe bzw. Mindest-Unterkantenhöhe der mit (A) bzw. (B) festgesetzten Gebäudeteile / Fassadenelemente die mit 62,16 m ü. NHN angegebene Kanaldeckelhöhe in der Straßenverkehrsfläche der Von-Witzleben-Straße in Höhe des Kreuzungsbereichs Dunantstraße anzunehmen. Der Kanaldeckel ist in der Planzeichnung als Höhenbezugspunkt BZP gekennzeichnet.

Mit den getroffenen Höhenfestsetzungen wird die Kubatur des Gebäudes und der baulichen Anlagen entsprechend dem V+E-Plan planungsrechtlich gesichert, gleichzeitig bleiben über die Höhendifferenz der maximalen Gebäudehöhe zur Mindestgebäudehöhe flexible Anpassungsoptionen zur Berücksichtigung wechselnder bautechnischer Ausführungserfordernisse im weiteren Planungsprozess erhalten. Insgesamt ist mit den getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung eine verträgliche Einpassung des Planvorhabens in die bestehende Stadtstruktur gemäß den städtebaulichen und architektonischen Zielsetzungen sichergestellt.

6.2.2 Bebaubare Flächen

Die bebaubaren Flächen sichern die Überbaubarkeit und Stellung des Vorhabengebäudes und der baulichen Anlagen auf dem Vorhabengrundstück. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen gem. § 23 Absatz 1 BauNVO festgesetzt. Abgeleitet aus dem V+E-Plan wird im Bebauungsplan

- ein rd. 69,50 m x 33,50 bzw. 40,50 m tiefes Baufenster mit wechselnden Versätzen im Norden und Südosten festgesetzt.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind die geplanten baulichen Anlagen vollständig erfasst, in der festgesetzten Abgrenzung wird die geplante städtebaulich architektonische Anordnung des Gebäudes und der baulichen Anlagen aufgenommen und planungsrechtlich gesichert.

Innerhalb des Baufensters ist – mit Ausnahme der im Anschluss an die südliche Platzfläche grenzenden Bereiche sowie der Westseite zu den angrenzenden Stellplatzflächen - eine geringfügige Verschiebung des Gebäudes mit einem Spielraum von rd. 0,30 m zur Sicherung etwaiger Anpassungserfordernisse im weiteren Planungs- und Umsetzungsprozess der Hochbauplanung gegeben. Die grundlegende Maßstäblichkeit des Planvorhabens bleibt entsprechend dem V+E-Plan davon unberührt erhalten.

6.2.3 Bauweise und Bauform

Entsprechend dem städtebaulich architektonischen Konzept des Planvorhabens mit einer Gebäudelänge von teilweise mehr als 50,00 m bei gleichzeitig offener Gebäudestellung ohne zwingende Anbaunotwendigkeit, wird für den Vorhabenbereich keine Bauweise festgesetzt. Somit sind Gebäudelängen größer 50,00 m möglich, gleichzeitig bleibt über die nach wie vor einzuhaltenden bauordnungsrechtlichen Vorgaben zur Abstandsfläche gemäß § 6 BauO NRW die städtebauliche Zielsetzung einer Bebauung mit seitlichem Grenzabstand unverändert erhalten.

Mit der Festsetzung von Einzelhandelsnutzungen, Shops und Gastronomie als ausschließlich zulässige Art der baulichen Nutzung sind Regelungen zu Bau-/Wohnformen nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplans, Festsetzungen gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO zur Bauform werden nicht getroffen.

6.2.4 Firstrichtung, Dachform

Mit der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 571 ist eine differenzierte bauliche Einpassung der Vorhabenplanung in die bestehende Stadt- und Bebauungsstruktur am Standort verbunden. Um den Gesamtzusammenhalt des Gebäudeensembles zu stärken, ist als Dachform für das Planvorhaben ein Flachdach analog der übrigen Gebäude des Aaseemarktes vorgesehen.

Die Ausgestaltung des Vorhabens einschließlich der Aussagen zur Dachausbildung ist im Vorhaben- und Erschließungsplan (V+E-Plan) als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 Abs. 3 BauGB dokumentiert und gesichert. Eine weitergehende Sicherung der Dachgestaltung über Festsetzungen als örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 und Abs. 4 BauO NRW ist nicht erforderlich.

6.2.5 Material, Farbgebung

Die Gebäude und baulichen Anlagen des Aaseemarktes zeichnen sich durch unterschiedliche Fassadenmaterialien und Farbgebungen aus. Entsprechend dem Entstehungsjahr oder Sanierungsstand fanden für die jeweiligen Gebäude oder Gebäudebereiche (Wasch-) Betonfertigplatten, farbige Kunststoff- oder Aluminiumplatten oder weiße Wärmedämmverbundputze Verwendung. Neben den Hauptmaterialien werden die Gebäude oftmals durch besondere, meist farbige Fassadenelemente akzentuiert. Ein durchgehendes Material oder eine einheitliche Farbgebung ist für den Aaseemarkt nicht herzuleiten.

Für die Fassaden des Vorhabengebäudes ist

- als Hauptmaterial ein hellgraues bis hellbeiges Verblendmauerwerk (Klinker) vorgesehen, untergeordnet sollen zur Gliederung der Fassade auch andere Materialien und Farbigkeiten Verwendung finden. Die Eingangsbereiche bzw. der Gebäudekopf nach Norden sollen durch eine braune Metall-Lamellen-konstruktion als prägendes Gestaltungselement hervorgehoben werden. Die benannten Materialien und Farbigkeiten werden zur Sicherung der Gestaltqualität des Planvorhabens als bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 und Abs. 4 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommen.

Mit der Farb- und Materialwahl erhält das Planvorhaben ein eigenständiges hochwertiges Erscheinungsbild und wird die städtebauliche Bedeutung der Gebäudeanlage im nördlichen ‚Kopfbereich' des Aaseemarktes herausgestellt. Die bauliche Ausgestaltung des Vorhabens einschließlich der Aussagen zu Material und Farbgebung ist auch im Vorhaben- und Erschlie-

ßungsplan (V+E-Plan) als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 Abs. 3 BauGB dokumentiert. Weitergehende gestalterische Festsetzungen sind für den Vorhabenbereich nicht erforderlich und werden daher nicht getroffen.

6.2.6 Stellplätze, Nebenanlagen

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs für die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt ausschließlich auf dem privaten Grundstück.

Derzeit werden auf dem Kundenparkplatz im Vorhabenbereich 10 ebenerdige Stellplätze für die bestehenden Einzelhandelseinrichtungen vorgehalten, zukünftig werden an gleicher Stelle 16 Kundenparkplätze realisiert. Zusammen mit den 44 Stellplätzen entlang der Goerdelerstraße stehen somit rd. 60 ebenerdige Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen zur Verfügung. Die innerhalb der bestehenden Tiefgarage unter dem Neubau vorhandenen rd. 35 Stellplätze sind den Wohnnutzungen des Aaseemarktes zugewiesen, eine Nutzung durch die Kunden des Lebensmittelmarktes ist auch zukünftig nicht gegeben.

Die Zu- und Abfahrt zum Kundenparkplatz erfolgt sowohl derzeit als auch zukünftig über die Goerdeler- und Delpstraße. Die Anbindung der Tiefgarage über die vorhandene Rampe mit Ein- und Ausfahrt von der Von-Witzleben-Straße bleibt unverändert erhalten, die Rampenanlage wird jedoch im Zuge der Umsetzung der Vorhabenplanung optimiert und an die erforderliche Lage zum Neubau angepasst.

Zur Sicherung der Stellplätze und Anlagen zum ruhenden Verkehr entsprechend dem Parkierungskonzept werden für den gekennzeichneten Vorhabenbereich

- die ebenerdigen Kundenparkplätze sowie die Flächen der Tiefgarage einschließlich der dazugehörigen Ein- und Ausfahrtsbereiche gemäß § 12 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB als Flächen für Stellplätze (St) und Garagen (TGa) festgesetzt. Die ebenerdigen Stellplätze sind nur als offene Stellplätze zulässig, außerhalb der festgesetzten Stellplatz- und Tiefgaragenflächen ist die Errichtung von Stellplätzen oder Anlagen für den ruhenden Verkehr unzulässig.

Mit der Festsetzung wird die Anordnung der Anlagen für den ruhenden Verkehr im Vorhabenbereich planungsrechtlich gesichert. Die Aufteilung des Kundenparkplatzes ist nachrichtlich in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen.

Im Straßenraum der Von-Witzleben-Straße, Delpstraße und Goerdelerstraße sind öffentliche Besucherstellplätze ausgewiesen. In Abhängigkeit von erforderlichen Umbaumaßnahmen der öffentlichen Verkehrsflächen mit Umsetzung des Planvorhabens ist eine teilweise Umgestaltung der öffentlichen Stellplatzflächen gegeben, die Anzahl der öffentlichen Stellplätze im Planbereich bleibt jedoch nahezu unverändert erhalten. So ist ein Umbau der nördlich an das Vorhabengrundstück angrenzenden Verkehrsfläche der Delpstraße erforderlich, wobei Teile der derzeitigen öffentlichen Verkehrsfläche dem Vorhabenbereich zugeschlagen werden (s. a. Kapitel 6.3.1). Im Zusammenhang mit der Umbaumaßnahme werden zukünftig sämtliche öffentliche Stellplätze entlang der Nordseite der Delpstraße als Längsparker organisiert. Die in diesem Bereich vorhandenen vier Taxenstellplätze werden auf die Südseite in den Kreuzungsbereich Delpstraße / Von-Witzleben-Straße verschoben, zusätzlich ist in diesem Bereich ein Behinderten-Stellplatz vorgesehen. Die derzeit im Bereich der Anlieferung über eine Beschilderung ausgewiesenen Aufstellflächen für 2-3 Pkw entfallen, können jedoch auf der gegenüberliegenden Straßenseite kompensiert werden.

In der Von-Witzleben-Straße befinden sich Teile des bestehenden öffentlichen Längsparkstreifens einschließlich des dahinterliegenden Gehweges auf dem privaten Vorhabengrundstück. Zur Sicherung der liegenschaftlichen Belange wird mit Umsetzung des Planvorhabens der auf den privaten Grundstücksflächen liegende Parkstand inkl. des Gehwegs so rückgebaut, dass die Park- und Gehwegflächen vollständig innerhalb der bestehenden öffentlichen Verkehrsflächenabgrenzung liegen. Mit der Maßnahme entfallen ein bis maximal zwei Stellplätze.

Entsprechend seiner Eigenart als Einzelhandelsstandort sind als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO Standorte für Fahrradabstellplätze und Einkaufswagensammelanlagen vorzusehen. Es werden insgesamt ca. 24 Fahrradabstellplätze entsprechend den Maßgaben der Stadt Münster auf dem Vorhabengrundstück realisiert. Die Fahrradabstellplätze werden in unmittelbarer Nähe zum Eingangsbereich auf der West- und Ostseite des Lebensmittelmarktes seitlich der Treppen- und Rampenanlagen auf Straßenniveau angeordnet. Der Standort für eine Einkaufswagensammelanlage ist im nordwestlichen Bereich am geplanten Kundenparkplatz vorgesehen.

Zur Sicherung der Belange aus Nebenanlagen mit einer Integration der Fahrradabstellplätze und der Einkaufswagensammelstation in die Freiraumgestaltung werden die Standorte im Bebauungsplan

- gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 und § 14 BauNVO als Flächen für Fahrradstellplätze (FSt) bzw. als Standort für Einkaufswagensammelanlagen (E) festgesetzt. Außerhalb der festgesetzten Flächen ist die Anordnung von Fahrradabstellplätzen und Einkaufswagensammelstationen unzulässig.

Neben den Festsetzungen im Bebauungsplan wird zur Sicherung einer Gestaltqualität der Grundstücksfreibereiche ein Freiflächenplan mit Darstellung u. a. der Standorte der geplanten Nebenanlagen Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans (V+E-Plan). Weitergehende Festsetzungen zu Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind vor dem Hintergrund nicht erforderlich und werden nicht getroffen.

6.2.7 Werbeanlagen

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

- Im gesamten Vorhabenbereich sind Werbeanlagen an Gebäuden
  - mit wechselndem (Blinkreklame) / bewegtem (laufendem) Licht,
  - oder die mehr als 1,0 m vor die Fassadenvorderkante auskragen,
  - oder die oberhalb der Gebäudeattika angebracht werden

  unzulässig.

Über die getroffenen Festsetzungen wird eine grundsätzliche Gestaltungsqualität der Werbeanlagen sichergestellt, gleichzeitig wird der Notwendigkeit nach einer angemessenen Außendarstellung der Betriebe am Standort entsprochen. Weitergehende planungsrechtliche Festsetzungen werden nicht getroffen.

6.3 Verkehrsflächen / Erschließung

6.3.1 Verkehrliche Situation, Erschließung

Die äußere Erschließung der Aaseestadt ist über die Weseler Straße (B219) im Osten, den Kolde-Ring (K6) im Norden und die Mecklenbecker Straße (K2) im Westen sichergestellt. Die innere Erschließung erfolgt über Wohngebietsstraßen, die die Verkehre in die umliegenden Stadt- und Wohnquartiere verteilen.

Das Vorhabengrundstück ist über die Delpstraße im Norden, die Von-Witzleben-Straße im Osten und die Goerdelerstraße im Westen an das öffentliche Straßennetz der Stadt Münster angebunden. Mit einer Entfernung von rd. 150 m nach Norden ist eine direkte Verbindung der Von-Witzleben-Straße an den Kolde-Ring als innerörtliche Haupterschließungsstraße gegeben.

Innerhalb des Vorhabenbereichs sind die das Bestandsgebäude umgebenden Freiflächen vor allem durch die betrieblichen und funktionalen Abläufe der bestehenden Einzelhandelseinrich-

tungen geprägt. Westlich angrenzend zum Bestandsgebäude sind der Kundenparkplatz und die Anlieferung angeordnet, die An- und Abfahrt erfolgt über die Delpstraße und Goerdelerstraße. Östlich des Gebäudes liegt die Rampe zur bestehenden Tiefgarage, die Ein- und Ausfahrt erfolgt über die Von-Witzleben-Straße. Unmittelbar südlich zur Bestandsbebauung grenzt der zentrale Platzbereich, der über die Treppenanlagen zur Von-Witzleben-Straße und Goerdelerstraße an die öffentlichen Verkehrsflächen angebunden ist.

Auch nach Umsetzung der Entwicklungsziele des Bebauungsplans Nr. 571 bleibt der Anschluss des Vorhabengrundstücks an die öffentlichen Verkehrsflächen grundsätzlich unverändert, zur Sicherung der geplanten Anliefersituation des Lebensmittelmarktes ist jedoch eine Umgestaltung der nördlich an das Vorhabengrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche der Delpstraße vorzunehmen. Die Umbaumaßnahmen umfassen im Wesentlichen die Reduzierung der Verkehrsfläche mit Rückbau der bestehenden Mittelinsel und Umorganisation der öffentlichen Stellplätze, wodurch der Straßenraum nach Norden verlagert werden kann. Die freiwerdenden Flächen nach Süden werden als private Grünflächen dem Vorhabengrundstück zugeschlagen. Der verkehrstechnische Entwurf zum Umbau der Delpstraße ist mit den Fachbehörden der Stadt Münster abgestimmt und in den Bebauungsplan sowie den Freiflächenplan als Bestandteil des V+E-Plans eingearbeitet. Eine weitere Anpassung des öffentlichen Straßenraums erfolgt im Bereich der Von-Witzleben-Straße östlich des Vorhabengrundstücks. Hier wird der bestehende Längsparkstreifen einschließlich des dahinterliegenden Gehweges auf die bestehenden liegenschaftlichen Grenzen der öffentlichen Verkehrsfläche zurückgeführt (s. a. Kapitel 6.2.6 und Kapitel 6.3.3). Die mit Umbau der öffentlichen Verkehrsflächen verbundenen Regelungen einschließlich der Regelungen zur Kostenverteilung werden im Durchführungsvertrag zum VBP zwischen der Stadt Münster und dem Vorhabenträger getroffen.

Die Hauptanlieferung des Lebensmittelmarktes ist auf der Gebäudenordseite über eine eingehauste Anlieferzone vorgesehen. Die Fleischanlieferung erfolgt über einen gesonderten Eingang an der westlichen Gebäudeseite, die Backwaren für den Backshop im Vorkassenbereich werden vom Kundenparkplatz über die Rampenanlage gebracht. Die An- und Abfahrt der Anlieferung erfolgt vom Kolde-Ring über die Von-Witzleben-Straße / Delpstraße, so dass keine Lieferverkehre die westlich angrenzenden Wohngebiete durchqueren. Der vorhandene Kundenparkplatz auf der Gebäudewestseite wird umgestaltet und mit zukünftig rd. 16 Stellplätzen weitergehend optimiert (s. Kapitel 6.2.6). Mit Umgestaltung des Kundenparkplatzes ist die Fällung eines der in diesem Bereich stockenden drei Bestandsbäume verbunden (s. Kapitel 6.6.4). Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt weiterhin über die bestehende Rampe von Osten zur Von-Witzleben-Straße. Die Erschließung für Fußgänger und Radfahrer erfolgt ausschließlich über die vorhandenen Treppenanlagen an der Von-Witzleben-Straße und der Goerdelerstraße die durch vorgelagerte Rampen ergänzt werden. Die Rampenanlagen werden behindertengerecht ausgebaut, somit ist ein barrierefreier Zugang der Vorhabennutzungen in den unterschiedlichen Höhenlagen zwischen dem Straßen- und Platzniveau von ca. 1,5 m sichergestellt.

Mit Umsetzung des Planvorhabens sind Mehrverkehre auf die angrenzenden öffentlichen Straßen verbunden. Zur Bewertung der verkehrlichen Belange wurde eine verkehrstechnische Untersuchung[4] erstellt, in der die nutzungsbezogenen Mehrverkehre ermittelt und die Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz in Bezug auf Sicherheit und Leistungsfähigkeit untersucht wurden. Das Gutachten umfasst folgende Schwerpunkte:

- Kundenbefragung zur Feststellung der genutzten Verkehrsmittel
- Verkehrsaufkommen am Knotenpunkt Delpstraße / Von-Witzleben-Straße im Bestand 2015 und im Jahr 2030 ohne Vorhabenplanung (Prognose-0-Fall)
- Verkehrsmengen nach Umsetzung der Vorhabenplanung (Prognose-1-Fall)
- Leistungsfähigkeitsnachweise für die angrenzenden Knotenpunkte

4 Verkehrstechnische Untersuchung zum Umbau des Aaseemarktes in Münster
nts Ingenieurgesellschaft mbH, Münster, 23. Februar 2016

Neben den Vorgaben aus der Erschließung und Anlieferung wurde die Verkaufsfläche (VK) des Lebensmittelmarktes gemäß dem Bebauungskonzept mit rd. 1.200 m² VK in Ansatz gebracht.

Kundenbefragung

Zur Feststellung der zum Einkauf genutzten Verkehrsmittel wurde am 16.06.2015 im Zeitraum von 16:00 Uhr bis 18:00 Uhr eine Kundenbefragung von rd. 270 Kunden im Bestandsmarkt durchgeführt. Demnach erreicht mit rd. 70 % der Großteil der Kunden den Markt mit dem Fahrrad oder zu Fuß. Lediglich 3 % nutzen das ÖPNV-Angebot, 17 % kamen mit dem eigenen Pkw (ca. 46 Pkw).

Verkehrsaufkommen im Bestand 2015 und im Prognosejahr 2030 ohne Vorhabenplanung (Prognose-0-Fall)

Zur Ermittlung der derzeitigen Verkehrsmengen (Pkw inkl. Schwerverkehrsanteile, Fußgänger und Radfahrer) wurde am 16.06.2015 im Zeitraum zwischen 16:00 – 18:00 Uhr am Knotenpunkt Delpstraße / Von-Witzleben-Straße eine Verkehrszählung durchgeführt. Die verkehrliche Spitzenstunde stellte sich zwischen 16:45 Uhr und 17:45 Uhr ein. Folgende Verkehrsmengen wurden innerhalb der Spitzenstunde ermittelt:

- nördliche Von-Witzleben-Straße: 103 Pkw/h (Schwerverkehrsanteil 0 %), 5 Fußgänger/h sowie 231 Radfahrer/h
- südliche Von-Witzleben-Straße: 77 Pkw/h (Schwerverkehrsanteil 0 %), 12 Fußgänger/h sowie 146 Radfahrer/h
- Delpstraße: 57 Pkw/h (Schwerverkehrsanteil 0 %), 44 Fußgänger/h sowie 135 Radfahrer/h

Zur Ermittlung eines für Münster typischen Prognosefaktors im Pkw-Verkehr (Prognosebelastung 2030) wurden Bevölkerungsvorausberechnungen vom Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen herangezogen. Demnach ist mit einem Anstieg der Bevölkerung bis 2030 um 11,7 % zu rechnen und wird die Anzahl der Pkw-Fahrten bis zum Jahr 2030 um 11,67 % steigen.

Unter Berücksichtigung der Prognosefaktoren mit einem Fahrten-Anstieg bis 2030 ergeben sich folgende Verkehrsbelastungen:

- nördliche Von-Witzleben-Straße: 115 Pkw/h (Schwerverkehrsanteil 0 %)
- südliche Von-Witzleben-Straße: 86 Pkw/h (Schwerverkehrsanteil 0 %)
- Delpstraße: 64 Pkw/h (Schwerverkehrsanteil 0 %)

Weitere Details zur Verteilung der Verkehre und Prognosefaktoren sind dem Gutachten zu entnehmen. Zusammenfassend ist im Vergleich des Verkehrsaufkommens in der Bestandsituation und im Prognosejahr 2030 ohne Vorhabenplanung lediglich eine geringe Zunahme der Pkw-Verkehre zu verzeichnen.

Verkehrserzeugung nach Umsetzung der Vorhabenplanung (Prognose-1-Fall)

Die Ermittlung der vorhabenbedingten Verkehrsmengen erfolgt auf Basis der Verkaufsflächen mit Ansatz von Kennwerten in Anlehnung an die „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ und unter Berücksichtigung von maximalen Schlüsselgrößen für die jeweiligen Beschäftigten-, Kunden-, Besucher- und Güterverkehre. Für den Lieferverkehr wurden keine neuen Verkehre angesetzt, da mit der Erweiterung keine zusätzlichen Lieferfahrten anfallen, sondern lediglich der Umfang der bereits stattfindenden Lieferungen zunimmt.

Die Details zu den Berechnungsgrundlagen sind dem Gutachten zu entnehmen.

Im Ergebnis ist lt. Gutachter vorhabenbedingt mit einem zusätzlichen Kfz-Aufkommen von ca. 190 Fahrten pro Werktag zu rechnen (95 Kfz/24h Quellverkehr, 95 Kfz/24h Zielverkehr). Unter Berücksichtigung der tagesganglinientypischen Verteilung für Vollsortimenter stellt sich eine spitzenstündliche maximale Verkehrsbelastung von 9 Kfz/h als Quellverkehr und 10 Kfz/h Ziel-

verkehr ein, die zusätzliche Parkplatzbelegung je Stunde im Personenverkehr beträgt maximal 9 Pkw.

Für die Verteilung des Neuverkehrs wird angenommen, dass 80 % auf der westlichen Seite des Lebensmittelmarktes (Goerdelerstraße) und 20 % auf der östlichen Seite (Von-Witzleben-Straße) parken. Insgesamt wird vom Gutachter eine Gesamtbelastung von 283 Kfz/h mit folgender Verteilung ermittelt:

- nördliche Von-Witzleben-Straße: 124 Pkw/h (Schwerverkehrsanteil 0 %)
- südliche Von-Witzleben-Straße: 89 Pkw/h (Schwerverkehrsanteil 0 %)
- Delpstraße: 70 Pkw/h (Schwerverkehrsanteil 0 %)

Im Vergleich zum Prognose-0-Fall ist im Planfall 2030 lediglich eine geringe Zunahme durch planbedingte Pkw-Verkehre mit einer Erhöhung der Verkehrsmengen im nördlichen Abschnitt der Von-Witzleben-Straße um 8 % (9 Pkw/h), im südlichen Abschnitt der Von-Witzleben-Straße um 3,5 % (3 Pkw/h) und in der Delpstraße um 9 % (6 Pkw/h) gegeben.

Leistungsfähigkeitsnachweise / Verkehrssicherheit

Für den relevanten Knotenpunkt Delpstraße / Von-Witzleben-Straße in einer Tempo-30-Zone gilt die Vorfahrtsregelung „rechts-vor-links“. Nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen ist eine Berechnung der Leistungsfähigkeit bei einer Vorfahrtsregelung mit „rechts-vor-links“ nicht möglich, als Anhaltswert für die Einsatzgrenze kann eine Belastung von 600 bis 800 Kfz/h als Summe über alle vier Zufahrten einer Kreuzung verwendet werden. Das Prognoseverkehrsaufkommen mit den Neuverkehren des Lebensmittelmarktes liegt mit insgesamt 283 Kfz/h deutlich unter den Grenzwerten des Regelwerks.

Weiterhin ist zu beachten, dass die Grenzwerte des Regelwerks für einen Knotenpunkt mit vier Zufahrten gelten, mit einer größeren Konfliktfläche als bei dem Knotenpunkt Delpstraße / Von-Witzleben-Straße mit drei Armen an dem die Verkehre schneller abfließen können.

Insgesamt wird der Knotenpunkt Delpstraße / Von-Witzleben-Straße vom Gutachter als unbedenklich eingestuft. Mit der äußerst geringen planbedingten Verkehrszunahme von ca. 200 Kfz-Fahrten pro Werktag ist die Verkehrsregelung „rechts-vor-links“ für die ermittelten Verkehrsstärken weiter angemessen. Die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes wird durch die Verkehrszunahme nicht signifikant reduziert.

Die Anfahrbarkeit der geplanten Anlieferungsbereiche auf der Nord- und Westseite des Lebensmittelmarktes wurde gemäß dem verkehrstechnischen Entwurf mit Umbau der Delpstraße optimiert und über Schleppkurven überprüft, ein Rechtsabbiegen aus der Anlieferzone des Lebensmittelmarktes in Richtung Von-Witzleben-Straße ist für Sattelzüge möglich. Beide Anlieferungszonen können über die Von-Witzleben-Straße aus Richtung Kolde-Ring angefahren und wieder verlassen werden, so dass der Lieferverkehr nicht durch die Wohngebiete über die Bonhoefferstraße, Maringstraße bzw. Delpstraße fahren muss. Mit Optimierung der Grundstückszufahrtsbereiche zur Anlieferung infolge der Umgestaltung der Delpstraße kann der nach wie vor erforderlichen Rückwärtsfahrt mit Einweisung entsprochen werden.

Zusammenfassend bestehen aus verkehrstechnischer Sicht keine Bedenken gegen das Planvorhaben, verkehrliche Belange stehen einer Umsetzung der Entwicklungsziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 571 nicht entgegen.

6.3.2 ÖPNV-Anbindung

Das Plangebiet ist gut über den Öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Mit den Haltestellen „Huberstraße“ (Linien 10 und N83, ca. 400 m westlich vom Plangebiet an der Mecklenbecker Straße), „Platz der Weißen Rose“ (Linien 3, 4, 10 und N83, rd. 450 m nördlich an der Scharnhorststraße) und „Sentmaringer Weg – WL Bank/IHK“ (Linien 7, 15, 16 und N84, ca. 550 m östlich an der Weseler Straße) verkehren mehrere Buslinien in unmittelbarer

Nähe zum Plangebiet, über die der Vorhabenbereich sowohl mit der Innenstadt als auch mit den westlichen und südwestlichen Stadtgebieten verbunden ist.

6.3.3 Verkehrsflächen

Die verkehrliche Anbindung des Planvorhabens erfolgt über die Delpstraße im Norden, die Von-Witzleben-Straße im Osten und die Goerdelerstraße im Westen (s. Kapitel 6.3.1). Die Straßen sind über das bestehende Planungsrecht im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 43, 1. Änderung als öffentliche Verkehrsflächen planungsrechtlich gesichert. Teile des bestehenden nördlichen Gehwegs im Bereich der Delpstraße sind im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 43, 4. Änderung Bestandteil der angrenzenden Wohnbauflächen in der Festsetzung als Reines Wohngebiet.

Mit Umsetzung des Planvorhabens ist eine bauliche Umgestaltung von Teilen der an das Vorhabengrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen der Delp- und Goerdelerstraße sowie der östlichen Von-Witzleben-Straße verbunden. Im Zusammenhang mit der Umgestaltung der Delpstraße werden Teile der derzeitigen öffentlichen Verkehrsfläche vom Vorhabenträger erworben und dem Vorhabengrundstück zugeschlagen (s. Kapitel 6.3.1). Zur Sicherung der verkehrlichen Belange im Zusammenhang mit den Umbaumaßnahmen

- werden Teile der nördlich und westlich an das Vorhabengrundstück angrenzenden Flächen der Delp- und Goerdelerstraße in den neuen Abgrenzungen entsprechend dem verkehrstechnischen Entwurf sowie die östliche von Witzleben-Straße in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogen und als öffentliche Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Innerhalb der getroffenen Verkehrsflächenfestsetzungen sind alle Umbaumaßnahmen im Anschluss des Planvorhabens an die bestehenden bzw. neuen Verkehrsflächenabgrenzungen umsetzbar und ist eine planungsrechtliche Sicherung der Flächen in ihrer bestehenden bzw. zukünftigen Funktion als öffentliche Verkehrsflächen sichergestellt. Eine weitergehende Sicherung mit Regelungen zur Umsetzung der Umbaumaßnahmen wird auf der Ebene des Durchführungsvertrags getroffen.

Zur Sicherung eines reibungslosen Verkehrsablaufs und um ungeregelte Grundstückszufahrten auszuschließen werden

- die freien Seiten des Vorhabengrundstücks zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen abseits der geplanten Ein- und Ausfahrten nach Norden, Osten und Westen als Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB festgesetzt.

Mit den Festsetzungen zu Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen sind die Erschließung des Planvorhabens und die Sicherung der verkehrlichen Belange entsprechend den getroffenen Zielsetzungen uneingeschränkt gewährleistet.

6.4 Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur

6.4.1 Ver- und Entsorgungssituation

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 571 ist über die bestehende technische Infrastruktur in den umgebenden öffentlichen Verkehrsflächen der Delpstraße, Von-Witzleben-Straße und Goerdelerstraße an das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz der Stadt Münster in ausreichendem Maße angeschlossen.

Die Strom- und Energieversorgung ist grundsätzlich sichergestellt. Für das neu zu errichtende Ärztehaus (außerhalb des Geltungsbereichs) sowie für die im Planvorhaben vorgesehenen Shops und Gastronomienutzung ist eine Versorgung mit Fernwärme geplant, der Lebensmittelmarkt als Hauptvorhabennutzung soll über eine betriebseigene Wärme-Rückgewinnungsanlage versorgt werden.

Die Versorgung mit Fernwärme erfolgt über eine bestehende - teilweise in den öffentlichen Verkehrsflächen, teilweise über das private Vorhabengrundstück verlaufende - Fernwärmeleitung der münsterNetz GmbH. Eine Verlegung der Leitung, einschließlich eines vorhandenen Versor-

gungsschachtes, ist zur Umsetzung des Planvorhabens nicht erforderlich. Lediglich im Bereich der zukünftigen Anlieferung sowie westlich der Treppen- und Rampenanlage befinden sich Entlüftungsrohre, die mit Umsetzung des Planvorhabens zu Lasten des Vorhabenträgers versetzt werden müssen. Langfristig ist von der münsterNetz GmbH eine Verlagerung der Fernwärmeleitung in die öffentlichen Verkehrsflächen geplant (weitergehend siehe Kapitel 6.4.2).

Die Ableitung des Oberflächen- und Schmutzwassers erfolgt im Trennsystem über die vorhandenen Kanäle in den umgebenden Straßen.

Die Abfallentsorgung der Vorhabennutzungen ist über die Anfahrbarkeit des Gebäudes für Müllfahrzeuge über die Delpstraße, Von-Witzleben-Straße und Goerdelerstraße als öffentliche Verkehrsflächen sichergestellt. Die Müllstandorte des Lebensmittelmarktes sind, analog der Papierpresse, in den Anlieferungsbereich im nördlichen Gebäudeteil integriert und somit nicht einsehbar. Die Entsorgung der Abfallbehältnisse erfolgt über den gleichen Weg wie die Anlieferung. Weitergehende planungsrechtliche Belange zur Ver- und Entsorgung werden nicht berührt.

6.4.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Das Vorhabengrundstück ist vollständig über die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen erschlossen. Übergeordnete Wegeverbindungen über das Grundstück bestehen nicht, Erfordernisse aus Versorgungsstationen oder vorhandenen oder geplanten Leitungstrassen bestehen nur in Form der vorhandenen Fernwärmeleitung im nördlichen und westlichen Bereich des Vorhabengrundstücks (s. Kapitel 6.4.1). Zur planungsrechtlichen Sicherung der Fernwärmeleitung wird

- für den Trassenverlauf auf dem Vorhabengrundstück ein Leitungsrecht zugunsten des Erschließungsträgers (L-E) mit einer Breite von 4,60 m vom westlichen Anschluss der Goerdelerstraße bis zur Delpstraße im Norden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt. Weitergehend wird zur Sicherung des bestehenden Versorgungsschachtes in Abstimmung mit dem Versorger ein Hinweis zu Gründungsarbeiten im Bereich des Schachtes in den Bebauungsplan aufgenommen.

Mit der Festsetzung wird den technisch infrastrukturellen Erfordernissen von etwaigen Erneuerungs- und Instandhaltungsmaßnahmen am Leitungsnetz entsprochen. Die vorhandene Fernwärmeleitung verläuft unterhalb der mit einer Erhaltungsfestsetzung belegten Bestandsbäume zur Goerdelerstraße (s. Kapitel 6.6.4), besondere planungsrechtliche Belange sind daraus nicht abzuleiten. Mit Umsetzung des Planvorhabens ist eine Überbauung bzw. Überpflanzung der Trasse nicht verbunden.

6.4.3 Flächen für Versorgungsanlagen

Auf dem Vorhabengrundstück sind keine öffentlichen Versorgungsanlagen vorhanden oder vorgesehen. Die Eigenversorung der Vorhabennutzungen mit Strom ist über die bestehende Infrastruktur sichergestellt, die zusätzliche Ausweisung einer privaten Trafostation ist mit Umsetzung des Planvorhabens nicht erforderlich. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB werden nicht getroffen.

6.5 Gemeinbedarf / soziale Infrastruktur

Flächen oder Einrichtungen für den Gemeinbedarf oder anderweitige Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sind nicht Gegenstand der Entwicklungsziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 571, Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB werden nicht getroffen.

Mit Blick auf die geplanten Vorhabennutzungen mit einem Lebensmittelmarkt und ergänzenden Gastronomie- und Ladennutzungen werden auch keine zusätzlichen Bedarfe der sozialen Infrastruktur generiert.

6.6 Grünflächen / Begrünung

6.6.1 Öffentliche Grünflächen

Der Vorhabenstandort ist über die bestehenden öffentlichen Grünflächen im direkten südlichen Anschluss mit dem Aasee im Westen und dem Park Sentmaring im Osten verbunden. Insbesondere mit dem Aasee, lediglich rd. 350 m vom Plangebiet entfernt, befindet sich eine attraktive und gesamtstädtisch bedeutende Grünanlage in direkter Nachbarschaft zum Vorhabengrundstück.

Die Umsetzung weitergehender grünräumlicher Belange aus öffentlichen Grün- oder Freiflächen ist in Bezug auf das Vorhabengrundstück nicht erforderlich und somit auch nicht Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 571. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB für öffentliche Grünflächen werden nicht getroffen.

6.6.2 Private Grünflächen

Vor dem Hintergrund der im Plangebiet bestehenden oder geplanten Nutzungen ist für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 571 eine Sicherung grünräumlicher Belange über private Grünflächen nicht erforderlich. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB für private Grünflächen werden nicht getroffen.

6.6.3 Wald / Flächen für die Landwirtschaft

Mit Umsetzung der Entwicklungsziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 571 im Umfeld innerstädtischer Siedlungsstrukturen werden Belange oder Flächen der Landwirtschaft oder Waldflächen nicht berührt. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB werden nicht getroffen.

6.6.4 Anpflanz- und Erhaltungsgebote

Als innerstädtisches Grundstück ist der Vorhabenbereich mit dem nördlichen Gebäudekomplex des Aaseemarktes und den zugehörigen Flächen für den Kundenparkplatz, Anlieferung und Tiefgarage inklusive deren Zufahrtsbereiche weitestgehend versiegelt. Vorhandene Grünstrukturen oder Bepflanzungen bestehen in Form von Einzelgehölzen und Sträuchern im Bereich des Kundenparkplatzes zur Delpstraße / Goerdelerstraße sowie nördlich der bestehenden Rampenanlage. Innerhalb der geplanten städtebaulich architektonischen Zielsetzungen mit Abriss des Bestandsgebäudes und Neuüberplanung auf der bestehenden Tiefgarage sind Bodenversiegelungen über das bereits bestehende Maß hinaus nicht zu erwarten.

Mit Umsetzung des Planvorhabens ist eine Umgestaltung und Optimierung des vorhandenen Kundenparkplatzes erforderlich. Die drei Bestandsbäume im nordwestlichen Eckbereich des Kundenparkplatzes sind dabei als hochwertig einzustufen und sollen möglichst erhalten bleiben. Zur Bewertung der Auswirkungen der Tiefbaumaßnahmen auf den Baumbestand entsprechend dem Vorentwurf zur Stellplatzaufteilung wurde ein Gutachten[5] erstellt, das die Vitalität der Bäume untersucht und die möglichen Folgen eines baulichen Eingriffs in das Wurzelwerk aufzeigt. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass mit einem Heranrücken der Fahr- und Stellplatzflächen bis an den Stammfuß sowohl die Grob- und Starkwurzeln als auch die Fein- und Schwachwurzeln gekappt werden müssten, was mit einem Verlust der Bäume infolge der fehlenden Standsicherheit und eingeschränkten Versorgung verbunden wäre. Vor dem benannten Hintergrund wurde eine Neuanordnung der Stellplatzanlage vorgenommen. Die Neuanordnung sieht bei Erhalt von zwei der drei Bestandsbäume die Ausweisung von insgesamt 16 Stellplätzen vor (s. Kapitel 6.2.6). Die Stellplätze halten einen Abstand zum Wurzelbereich der Bäume, die Errichtung eines Stellplatzes im Nahbereich des nördlichen Baumes ist bei Durchführung der Tiefbauarbeiten weitergehend zu überprüfen. Ein Erhalt auch des dritten Bestandsbaumes ist unabhängig von der

5 Baumuntersuchungsbericht - Bewertung der Auswirkungen stammfußnah geplanter Baumaßnahmen auf die Bestandsfähigkeit zweier Platanen, Dipl. Ing. M. Wilde Von der LWK Niedersachsen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Baumpflege, Verkehrssicherheit von Bäumen, Baumwertermittlung, Lengerich, 08. Februar 2016

Stellplatzanzahl allein über die Nähe des Baumes zur erforderlichen Fahrgasse ausgeschlossen.

Zur Sicherung der grünräumlichen Belange auf dem Vorhabengrundstück wird

- der Erhalt der zwei Bestandsbäume im Eckbereich der Delp- und Goerdelerstraße gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zeichnerisch festgesetzt.

  Weitergehend ist als Ersatzpflanzung für den abgängigen Baum gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB die Anpflanzung eines Einzelbaumes einer mindestens mittelkronigen Baumart - z.B. Spitzahorn, Feldahorn, Linde, Hainbuche - mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm textlich festgesetzt. Der Standort ist im nördlichen Grundstücksbereich im Vorfeld der geplanten Anlieferzone zeichnerisch im Bebauungsplan vorgegeben.

Die nördlich der vorhandenen Rampenanlage bestehenden Grünstrukturen – vorrangig Strauchstrukturen – sind in ihrer Wertigkeit eher als gering einzustufen und werden nicht mit einer Erhaltungsfestsetzung belegt. Vor dem Hintergrund der Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen in diesen Bereich zur Errichtung der geplanten Anlieferzone ist ein Erhalt auch nur bedingt bzw. nicht möglich.

Weitergehende Aussagen zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen im Vorhabenbereich werden über den Freiflächenplan als Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans (V+E-Plan) getroffen.

6.6.5 Ausgleichsflächen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 571 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt (s. a. Kapitel 1.1). In Anwendung des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die mit der Umsetzung des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als erfolgt oder zulässig und sind somit nicht zu bilanzieren.

Neben den Maßgaben aus dem planungsrechtlichen Verfahren erfolgt mit der Umsetzung der Entwicklungsziele eine Neuüberplanung eines derzeit bereits stark versiegelten Grundstücks, so dass mit dem Bebauungsplan Nr. 571 ein zusätzlicher relevanter Eingriff in Natur und Landschaft nicht gegeben ist, Belange zum Ausgleich und Ersatz werden nicht berührt, Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 bzw. § 9 Abs. 1a BauGB werden nicht getroffen.

6.7 Immissionsschutz

6.7.1 Schallimmissionen

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 571 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Revitalisierung der bestehenden Einzelhandelseinrichtungen am Standort „Aaseemarkt“ geschaffen werden.

Das Planvorhaben sieht die Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.200 m² sowie ergänzende Flächen für Gastronomienutzungen und kleinteilige Ladenlokale/Shops in der Vorkassenzone mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 200 m² vor. Die bestehenden Einzelhandelseinrichtungen werden in diesem Zusammenhang abgerissen und durch den Neubau ersetzt. Mit Umsetzung des Vorhabens ist lediglich eine Umverteilung bzw. Neuaufteilung der bestehenden Verkaufsflächen verbunden, eine Erhöhung der Gesamtverkaufsflächen am Standort ist nicht gegeben (s. Kapitel 1.1). Ein baulicher Eingriff in die angrenzenden öffentlichen Verkehrswege im Sinne der 16. BImSchV ist mit Umsetzung des Planvorhabens nicht verbunden.

Zur Bewertung der Auswirkungen des Planvorhabens auf die Lärmsituation wurde eine lärmtechnische Untersuchung[6] erstellt, die die Verträglichkeit des Vorhabens gemäß TA Lärm mit der benachbarten Wohnbebauung überprüft. Eine weitergehende Bewertung der Verkehrslärmsituation ist vor dem Hintergrund der alleinigen Einzelhandelsnutzungen im Planvorhaben entbehrlich, die Auswirkungen durch zusätzlichen An- und Abfahrtverkehr auf die bestehenden schützenswerten Wohnnutzungen wird über die Untersuchung zum planbedingten Mehrverkehr gem. TA Lärm erfasst und bewertet.

Als maßgebliche Emittenten wurden für den geplanten Lebensmittelvollsortimenter

- die Kundenverkehre auf dem Parkplatz mit den Ein- und Ausstapelvorgängen von Einkaufswagen
- die Anlieferverkehre mit den Ladevorgängen in den Anlieferzonen und der Backwaren vor dem Haupteingang des Marktes
- sowie haustechnische Anlagen wie z.B. Lüftungs- und Klimaaggregate

berücksichtigt. Von den geplanten angegliederten Shops sind keine relevanten Emissionen zu erwarten, Warenanlieferungen der Shops wurden berücksichtigt. Weitere Emittenten, die im Sinne der TA Lärm eine relevante Vorbelastung für die maßgeblichen Immissionsorte darstellen, wurden in der Örtlichkeit durch den Gutachter nicht festgestellt.

Als Ausgangsdaten wurden neben den festgesetzten maximalen Verkaufsflächen (VK) der geplanten Einzelhandelsnutzungen die Daten zum Verkehrsaufkommen/Verkehrs-erzeugung, Stellplatzanzahl und der zum Einkauf genutzten Verkehrsmittel aus der verkehrstechnischen Untersuchung[4] (s. Kapitel 6.3.1) berücksichtigt. Für die Anlieferung wurden Angaben des zukünftigen Betreibers hinsichtlich Anzahl und Art der Lieferfahrzeuge und Ladezeiten sowie zusätzliche gutachterliche Erfahrungswerte bzw. Befragungen an anderen vergleichbaren Verbrauchermärkten verwendet. Die Kühlaggregate und Entlüftungen der haustechnischen Anlagen werden auf dem Dach des Marktes montiert. Die Bauart und Schallleistungspegel der Aggregate sind noch nicht bekannt. Für die Berechnung werden moderne Aggregate gemäß dem aktuellen Stand der Lärmminderungstechnik angenommen. Für die Eingangsdaten wurden voll belegte Parkplätze, lange Ladezeiten und laufende Kühlaggregate im Sinne eines „Worst-Case“ betrachtet, der in der Praxis nicht zu erwarten ist.

Als maßgebliche Immissionsorte wurden die straßenzugewandten Fassadenseiten der Gebäude Goerdelerstraße 5 und 8, Delpstraße 2 und Von-Witzleben-Straße 5 und 7 mit einer Gebietsausweisung im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 43 (Aasee-Stadt) als Reines Wohngebiet ermittelt.

Weitergehende Details zu Ausgangsdaten, Berechnungsgrundlage/-verfahren und Ermittlung der Emissionen sind dem Gutachten zu entnehmen.

Die Bewertung der Berechnungsergebnisse erfolgte anhand von vier unterschiedlichen Belastungssituationen (S1 - S4) in unterschiedlichen Annahmen zu Anlieferzeiten, Art der Einkaufswagen (Standardwagen bzw. lärmarme Einkaufswagen) und Art und Lage der Einkaufswagensammelboxen (mit und ohne Trennwänden an unterschiedlichen Standorten). Die Details zu den Belastungssituationen mit den jeweiligen Einzelergebnissen sind dem Gutachten zu entnehmen.

Die Berechnungen der Spitzenpegelbetrachtung haben ergeben, dass unzulässige Geräuschspitzen am Tage durch den Kundenverkehr oder die Anlieferung der Waren nicht zu erwarten sind. Die maximal zulässigen Geräuschspitzen von 85 dB(A) tags werden deutlich unterschritten. Zur Nachtzeit werden die zulässigen Geräuschspitzen von 55 dB(A) um 8,5 dB(A) oder mehr überschritten. Anlieferungen und Kundenverkehre zur Nachtzeit zwischen 22:00 und 6:00 Uhr sind daher unbedingt zu vermeiden.

6 Aaseemarkt – Umbau und Erweiterung des Lebensmittelvollsortimenters an der Von-Witzleben-Straße 2 in 48151 Münster – Lärmtechnische Untersuchung, Proj.-Nr.: 06150001, nts Ingenieurgesellschaft mbh, Münster, 23. Februar 2016

Unzulässige Lärmauswirkungen aus dem planbedingten Mehrverkehr auf die angrenzende Wohnnachbarschaft sind lt. Gutachter nicht gegeben. Eine Erhöhung der Verkehrsgeräusche um 3 dB(A) kann erst bei einer Zunahme von > 60% des Verkehrsaufkommens verursacht werden. Durch die Verkehrsuntersuchung[4] wurde festgestellt, dass eine Erhöhung der Verkehrsmengen durch planbedingte Mehrverkehre im nördlichen Abschnitt der Von-Witzleben-Straße um 8 %, im südlichen Abschnitt der Von-Witzleben-Straße um 3,5 % und in der Delpstraße um 9 % und damit deutlich unterhalb der 60% zu erwarten ist. Die Forderungen der TA Lärm werden somit an allen maßgeblichen Immissionsorten eingehalten.

Nach Auswertung der Belastungssituationen unter Berücksichtigung der Spitzenpegelbelastung werden vom Gutachter folgende Lärmminderungsmaßnahmen benannt:

- Verzicht auf Anlieferung der Waren zur Nachtzeit und in den Ruhezeiten (20:00 - 7:00 Uhr)
- Beschränkung der Öffnungszeiten des Lebensmittelmarktes auf die Zeit von 6:30 - 21:30 Uhr
- Verwendung lärmarmer Einkaufswagen und
- Errichtung einer Trennwand auf der südlichen Seite der Sammelboxen für Einkaufswagen.

Eine Öffnung des Backshops ist aus lärmtechnischer Sicht auch sonntags möglich. Für die geplante Außengastronomie im Zusammenhang mit dem Backshop gelten die Einschränkungen der Betriebszeiten analog dem Lebensmittelmarkt.

Die Lärmminderungsmaßnahmen werden als planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB durch Festsetzung

- der Lage der Anlieferzonen ‚A' und ‚B' mit Festsetzung einer nördlichen Wandeinhausung für die Anlieferfläche ‚A' als vollständig geschlossene Wand unter Einhaltung einer Mindesthöhe und eines Mindestschalldämmwertes entsprechend den Annahmen der gutachterlichen Berechnungen
- der Lage und Ausgestaltung der Einkaufswagensammelstation

gesichert. Die Vorgaben zu Anliefer- und Öffnungszeiten des Lebensmittelmarktes, zur ausschließlichen Verwendung lärmarmer Einkaufswagen sowie zu etwaig zu treffenden Schallschutzmaßnahmen für den Betrieb der konkreten technischen Anlagen werden als Hinweise für das bauordnungsrechtliche Genehmigungsverfahren in den Bebauungsplan aufgenommen.

Entsprechend der textlichen Festsetzung 1.14 - wonach durch Nachweis eines anerkannten Sachverständigen auch geringere Maßnahmen als die festgesetzten ausreichen - kann etwaigen Anpassungserfordernissen zur Ausgestaltung der Bauteile im weiteren Ausführungsprozess entsprochen werden.

Mit der Sicherung der Lärmminderungsmaßnahmen können unzulässige Lärmeinwirkungen des Planvorhabens auf die angrenzende Wohnnachbarschaft ausgeschlossen werden. Belange aus Schallimmissionen stehen der Umsetzung der Entwicklungsziele des Bebauungsplans Nr. 571 nicht entgegen.

6.7.2 Luftschadstoffimmissionen

Aufgrund seiner innerstädtischen Lage und seiner Nähe zum Kolde-Ring als innerörtliche Haupterschließungsstraße ist für das Plangebiet und sein näheres Umfeld von einer lufthygienischen Vorbelastung durch Stickstoffdioxid (NO_2) und Feinstaub (PM_{10}) auszugehen.

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil der im Luftreinhalteplan Münster 2014 (Entwurf) für den innerstädtischen Bereich ausgewiesenen Umweltzone. Dies zeigt, dass aktuell keine lufthygienisch kritische Belastungssituation mit Grenzwertüberschreitungen vorliegt. Diese Einschätzung wird auch über ein Grobscreening des Umweltamtes der Stadt Münster bestätigt, wonach eine Überschreitung des Immissionsgrenzwertes von 40 µg/m^3 Luft für Stickstoffdioxid (NO_2) im Jah-

resmittel und für Feinstaub (PM_{10}) mit einer maximal zulässigen Anzahl von Tagen (35) pro Jahr mit Tagesmittelwerten > 50 µg/m³ Luft für den Bereich nicht zu erwarten ist.

Mit Umsetzung der Entwicklungsziele des VBP Nr. 571 wird ein Einzelhandelsstandort innerhalb eines bestehenden Stadtteilzentrums vitalisiert, die Gesamtverkaufsfläche sowie die Flächen für den ruhenden Verkehr am Standort bleiben trotz der zukünftigen Großflächigkeit des geplanten Lebensmittelmarktes unverändert. Vor dem benannten Hintergrund ist eine relevante Zunahme der Luftschadstoffbelastungen aus zusätzlichen Anliefer- und Kundenverkehren über das bereits bestehenden Maß hinaus nicht zu erwarten, weitergehende Untersuchungen der Luftqualität über ein Feinscreening sind nicht erforderlich. Belange aus Luftschadstoffimmissionen stehen der Umsetzung der Entwicklungsziele des Bebauungsplanes Nr. 571 nicht entgegen.

6.8 Altlasten / Altstandorte

Im Altlastenkataster der Stadt Münster sind für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 571 keine Altlastenverdachtsflächen eingetragen.

Vor dem Hintergrund der ehemals auf dem Vorhabengrundstück ansässigen chemischen Reinigung für Bekleidung wurden nach Abstimmung und Vorgabe des Amtes für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit der Stadt Münster im Oktober 2015 orientierende Bodenuntersuchungen in der Nähe des Gebäudes Von-Witzleben-Straße 16 durchgeführt[7].

Die Überprüfung des Untergrundes auf nutzungsbedingte Schadstoffbelastungen erfolgte über zwei Rammkernsondierungen bis in eine Tiefe von maximal 5,0 m unter Geländeoberkante (GOK). Unterhalb eines unauffälligen Oberbodens wurde eine Auffüllung aus Schluffen mit wechselnden Anteilen an Fremdstoffen (Betonbruch, Ziegelbruch, Schlacke) bis in eine Tiefe von maximal 2,20 m unter GOK ermittelt. Unterlagert wird diese Auffüllung von gewachsenen Böden aus Schluffen und Tonen bis in die maximale Endtiefe von 5,00 m. Die Proben wurden auf den Verdachtsparameter leichtflüchtiger chlorierter Kohlenwasserstoffe (LCKW) untersucht. Die Bewertung erfolgte in Anlehnung an die "Empfehlungen für die Erkundung, Bewertung und Behandlung von Grundwasserschäden" der Länderarbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA) aus dem Jahre 1994. Weitergehende Details sind dem Gutachten zu entnehmen.

Folgende Ergebnisse sind festzuhalten:

- In den Bodenproben wurden LCKW-Gehalte unterhalb der methodisch bedingten Nachweisgrenze ermittelt. Diese unterschreiten den zugehörigen Prüfwertebereich der LAWA-Empfehlung in Höhe von 1 - 5 mg/kg deutlich. An den Untersuchungspunkten konnten keine nutzungsbedingten Bodenverunreinigungen durch den Parameter LCKW ermittelt werden. Eine Gefährdung von Schutzgütern liegt in diesen Bereichen nicht vor.
- Die in den Bodenluftproben ermittelten Gehalte des Parameters LCKW befanden sich unterhalb der methodisch bedingten Nachweisgrenze und damit deutlich unterhalb des Prüfwertebereiches der LAWA-Empfehlungen von 5-10 mg/m³. Nutzungsbedingte Verunreinigungen der Bodenluft durch LCKW konnten nicht ermittelt werden, eine Gefährdung von Schutzgütern liegt nicht vor.

Aufgrund der geringen Gehalte im Boden und der Bodenluft unterhalb der LAWA-Prüfwerte lässt sich kein weiterer Untersuchungs- und Handlungsbedarf in dem untersuchten Bereich erkennen, eine Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB ist im Bebauungsplan nicht erforderlich. Belange aus Altlasten / Altstandorten stehen der Umsetzung der Entwicklungsziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 571 nicht entgegen.

6.9 Denkmalschutz / Archäologie

Die bestehenden Gebäude und baulichen Anlagen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans unterliegen nicht dem Denkmalschutzgesetz. Auch im direkten stadträum-

7 „Entnahme, Untersuchung und Bewertung von Boden- und Bodenluftproben - Ehem. Wäscherei Nähe Von-Witzleben-Straße 16, Münster“, Umweltlabor ACB GmbH Münster, Stand 22. Oktober 2015

lichen Anschluss an das Vorhabengrundstück befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Baudenkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NRW die eine besondere Rücksichtnahme erfordern.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand auch keine Bodendenkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NRW. Bei Bodeneingriffen in einer über Jahrhunderte hinweg besiedelten Kulturlandschaft können jedoch jederzeit archäologische Funde und Befunde auftreten sowie neue Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauern, Einzelfunde, aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden.

Den Umgang mit Bodendenkmälern und das Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern regelt das Denkmalschutzgesetz. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

6.10 Artenschutz

Mit der Kleinen Novelle des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom Dezember 2007 wurde eine Anpassung des deutschen Artenschutzrechtes an europäische Vorgaben vorgenommen. In der Folge sind bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren die Artenschutzbelange entsprechend den europäischen Bestimmungen im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung zu betrachten (vgl. Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben, Gemeinsame Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW v. 22.12.2010).

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse[8] sind bei dem Vorhaben zwei Hauptwirkfaktoren zu beachten, die Vorkommen planungsrelevanter Arten potenziell negativ beeinträchtigen können: Der Abriss des Bestandsgebäudes sowie die Rodung von Gehölzbeständen. Im Zusammenhang mit dem Gebäudeabriss sind die potenzielle baubedingte Tötung sowie der Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten Gebäude bewohnender Arten zu betrachten. Bewertet wurden hierfür die Auswirkungen auf Gebäude bewohnende Arten (Vögel und Fledermäuse). In Folge der Rodung von Gehölzbeständen kann es zu baubedingten Verlusten hier vorkommender Tierarten und deren Brutstätten bzw. Baumquartieren kommen. Bei flächigem Gehölzverlust kann es zu einer Veränderung / Einschränkung von Nahrungshabitaten kommen. Bewertet wurden hierfür die Auswirkungen auf Gehölz gebundene/bewohnende Arten.

Zur Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange wurden am 13.08.2015 und 24.02.2016 Geländebegehungen durchgeführt, folgende Ergebnisse können festgehalten werden:

- Die Untersuchung des vom Abriss betroffenen Gebäudes auf Nester, Nistgelegenheiten, Fledermausvorkommen und die potenzielle Nutzbarkeit für Fledermäuse ergab keine Hinweise auf Gebäude bewohnende Vogelarten. Ein direkter Nachweis einer Gebäude brütenden Art am Gebäude ist ebenfalls nicht gegeben, eine artenschutzrechtliche Betroffenheit kann sicher ausgeschlossen werden.
- Potenzielle Spaltenquartiere für Fledermäuse an den Fassaden und Übergängen zwischen Dach und Außenfassade sind aufgrund vollständig verschlossener Fugen nicht vorhanden. Aufgrund der starken Erwärmung im Sommer und der Frostgefahr im Winter können regelmäßige Quartiernutzungen zwischen Attika und Wand ausgeschlossen werden. Die sehr glatten Oberflächen verhindern darüber hinaus eine Nutzung potenzieller Hangplätze.
- Der unter der bestehenden Anlieferungsrampe ungenutzte Kellerbereich ist durch Lüftungsöffnungen in der Fassade potenziell für Fledermäuse erreichbar. Vorhandene Fugen und Spalten, sowie Fassadenabbrüche und Öffnungen in den Wandbereichen bieten geringe Potenziale als Winterquartiere für Gebäude bewohnende Fledermausarten.

8 Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Nr. 571 der Stadt Münster „Goerdelerstraße / Delp-straße / von-Witzleben-Straße“ Abriss eines Gebäudekomplexes, öKon GmbH Landschaftsplanung und Umweltverträglichkeit, Münster, 24. Februar 2016

Aufgrund der geringen Luftfeuchte und einer durchgängigen Störung durch hier verlaufende Lüftungsschächte ist eine regelmäßige Nutzung durch Überwinterungsgemeinschaften sehr unwahrscheinlich. Eine unregelmäßige Nutzung durch Einzeltiere ist allerdings potenziell möglich. Eine Nutzung im Sommer kann mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Mit Umsetzung des Bauvorhabens ist die Fällung einer Platane im nordwestlichen Bereich des Vorhabengrundstücks zur Delpstraße verbunden, weitergehend ist unter Umständen die Fällung einiger älterer Gehölze im Bereich der Laderampe sowie einiger jüngerer Gehölze nördlich angrenzend an den Lebensmittelmarkt erforderlich. Die Platane wurde am Ortstermin am 24.02.2016 in Augenschein genommen, Bruthöhlen wurden nicht ermittelt. Insgesamt ist der Verlust aufgrund der vorgefundenen Struktur und Gehölzarten artenschutzrechtlich irrelevant.

- Die Strukturen bieten keinen planungsrelevanten Arten Lebensraum, allerdings sind hier häufige und ungefährdete Brutvogelarten der Siedlungen wie Amsel, Zaunkönig, Ringeltaube und Kohlmeise zu erwarten. Es handelt sich bei diesen Arten um so genannte „Allerweltsarten“ mit landesweit günstigem Erhaltungszustand, einer weiten Verbreitung und einer großen Anpassungsfähigkeit. Diese Arten werden i.d.R. nicht vertiefend erfasst, eine populationsrelevante Schädigung ist in den überwiegenden Fällen nicht zu erwarten. Dennoch ist eine Tötung dieser Arten inklusive ihrer Gelege zu vermeiden.

Vom Gutachter werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder Ausgleich artenschutzrechtlicher Konflikte als erforderlich vorgetragen:

- Lüftungsöffnungen im Kellerbereich: Zur Vermeidung der Tötung überwinternder Einzeltiere des Braunen Langohrs sind die Lüftungsöffnungen mit einem engmaschigem Draht (Maschenweite maximal 1,5 cm) so zu verschließen, dass keine Fledermäuse in das Gebäude eindringen können. Der Verschluss muss im Sommerhalbjahr zwischen dem 01.04. und dem 30.09. durchgeführt werden. Unter dieser Bedingung ist ein ganzjähriger Abriss bzw. Eingriff in die Baulichkeit möglich.
- Gehölzfällung im Winter: Die Fällung, Rodung und/oder Beseitigung von Gehölzen ist zum Schutz brütender Vögel nur in der Zeit vom 01.10. bis zum 29.02. durchzuführen.

Aufgrund des derzeit akuten Rückgangs von Fledermausquartieren an Gebäuden durch Abriss und besonders energetische Sanierung wird weitergehend empfohlen

- an dem neu zu errichtenden bzw. umgebauten Gebäude Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse bereit zu stellen.

Zur Sicherung artenschutzrechtlicher Belange werden die erforderlichen Maßnahmen und die Empfehlung als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Unter Berücksichtigung der benannten Maßnahmen können für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 571 artenschutzrechtliche Konflikte und die Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sicher ausgeschlossen werden.

7 Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbelange

Umweltbeschreibung / Umweltbewertung:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt, weshalb von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden kann. Die Belange des Umweltschutzes in Bezug auf die Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wurden mittels einer Artenschutzrechtlichen Vorprüfung geprüft.

7.1 Mensch

Die überplanten Flächen des Aaseemarktes werden bisher großteils gewerblich genutzt und umfassen den derzeitigen Lebensmittelmarkt sowie einige kleine Ladeneinheiten, Arztpraxen

und Büros. Wohnnutzung ist lediglich in den benachbarten Gebäudekomplexen vorhanden. Für eine Erholungsnutzung fehlt die entsprechende Infrastruktur.

Immissionen

Lärm:

Die verkehrliche Erschließung des Marktes bleibt weitestgehend unverändert. Die Anlieferung erfolgt auf der Nordseite des Gebäudes über die Delpstraße, die Anfahrt zur Tiefgarage von Osten über die Von-Witzleben-Straße. Für Fußgänger ist der Markt über Treppenanlagen im Bereich der Goerdeler- und der Von-Witzleben-Straße erreichbar, die durch Rampen ergänzt werden. Neben 35 Parkplätzen in der Tiefgarage sind rund 16 ebenerdige Parkplätze im Westen zur Goerdelerstraße vorgesehen.

Die Erweiterung des Einzelhandelsmarktes mit Bäckerei und einem weiteren Shop sowie die Einrichtung eines Ärztehauses mit Apotheke und Friseur werden zu einer Zunahme des Liefer- und Kundenverkehrs um den Aaseemarkt herum führen. Von den Auswirkungen, insbesondere durch Lärm sind die umliegenden Straßen (Delpstraße, Goerdelerstraße, Von-Witzleben-Straße) mit den dortigen Wohnhäusern betroffen.

Die verkehrstechnische Untersuchung[4] ergab nur eine geringe Zunahme von rund 200 Fahrten pro Werktag, die die Leistungsfähigkeit der Einmündung Von-Witzleben-Straße / Delpstraße nicht reduzieren. Die Anlieferungszonen für den Lebensmittel- und Fleischereibereich können über den nördlichen Straßenabschnitt der Von-Witzleben-Straße angefahren und wieder verlassen werden, so dass die angrenzenden Wohngebiete nicht durchfahren werden müssen.

In der lärmtechnischen Untersuchung[6] werden als maßgebliche Emittenten neben den Verkehren haustechnische Geräte wie z.B. Klima-, Lüftungs- oder Heizungsanlagen genannt. Die angegliederten Shops werden bei den Warenlieferungen berücksichtigt, daneben werden hierdurch keine relevanten Emissionen erwartet. Sonstige Vorbelastungen sind nicht vorhanden.

Es wurden 4 Szenarien untersucht, aus denen sich ergibt, dass sich unter Festsetzung der Lage und Ausgestaltung der Anlieferzonen / Einkaufswagensammelstation Überschreitungen der Richtwerte nur durch Beschränkung der Anlieferverkehre auf die Zeit von 7.00 - 20.00 Uhr außerhalb des Nacht- und Ruhezeitraums sowie die Beschränkung der Öffnungszeiten des Marktes auf die Zeit von 6.30 - 21.30 Uhr und die Verwendung von lärmarmen Einkaufswagen vermeiden lassen.

Unter Berücksichtigung dieser lärmmindernden Maßnahmen sind durch die Erweiterung des Einzelhandelsmarktes keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Wohnnutzung im Umfeld zu erwarten.

Sonstige Immissionen:

Zu sonstigen Emissionen liegen keine Informationen vor.

7.2 Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt

Der Aaseemarkt liegt innerhalb des umgebenden Wohngebietes und weist keine hochwertigen Biotope auf. Im Planbereich sind lediglich einige zur Auflockerung dienende kleine Grünflächen (Rabatten) zu finden. Der vorhandene Baum- und Strauchbestand ist vorrangig aus stadtklimatischen Gründen erhaltenswert.

Eine relevante Neuversiegelung von Flächen findet nicht statt. Mit Umsetzung des Bauvorhabens ist die Fällung einer Platane im nordwestlichen Bereich des Kundenparkplatzes verbunden, darüber hinaus werden unter Umständen einige ältere Gehölze im Bereich der Laderampe sowie einige jüngere Gehölze nördlich angrenzend an den Lebensmittelmarkt in Anspruch genommen. Bruthöhlen wurden bei der Inaugenscheinnahme der Platane nicht ermittelt. Insgesamt ist der Verlust auf Grund der vorgefundenen Struktur wie auch der vorgefundenen Gehölzarten artenschutzrechtlich irrelevant, wenn die Fällung im Winter stattfindet. Zur Vermeidung der Tötung überwinternder Einzeltiere des Braunen Langohrs sind die Lüftungsöffnungen im Kellerbereich im Sommerhalbjahr mit einem engmaschigen Draht zu verschließen. Unter

dieser Bedingung ist ein ganzjähriger Abriss des Marktes bzw. baulicher Eingriff in den Kellerbereich möglich.

7.3 Boden

Der Boden ist Grundlage für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts. Er bildet Lebensraum für Menschen, Tiere und Pflanzen, ist mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen Bestandteil des Naturhaushalts und dient als Filter und Puffer dem Schutz des Grundwassers. Daneben erfüllt er Archivfunktion für die Natur- und Kulturgeschichte (z.B. fossile Böden wie Moorböden oder Plaggenesche als Dokument historischer Wirtschaftsformen).

Durch die geplante Erweiterung des Lebensmittelmarktes wird kein zusätzlicher Boden versiegelt.

Im Nahbereich des Gebäudes Von-Witzleben-Straße 16 wurden Bodenproben entnommen und untersucht um den Untergrund und das angrenzende Abwasserkanalsystem auf Schadstoffbelastungen durch die früher dort ansässige Wäscherei zu überprüfen. Weder in der Bodenluft, noch im Boden konnten nutzungsbedingte Verunreinigungen durch LCKW (leicht-flüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe) festgestellt werden[7].

7.4 Wasser

Durch die Planung werden keine Oberflächengewässer beansprucht oder verändert.

Eine Neuversiegelung von Flächen findet nicht statt, dadurch verursachte Auswirkungen auf den Wasserhaushalt wie z.B. die Herabsetzung der Grundwasserneubildung oder die Erhöhung des oberflächlichen Regenwasser-Abflusses entfallen.

7.5 Klima / Luft

Da es nicht zur Neuversiegelung von Flächen kommt, ergeben sich keine Auswirkungen auf das Schutzgut Klima. Klimatische Ausgleichsräume oder bioklimatische Wirkungen werden nicht verändert, Belüftungsschneisen nicht beeinträchtigt.

Für die Erweiterung des Lebensmittelmarktes werden bereits hochgradig versiegelte Flächen überplant, die durch kleine Grünflächen (Rabatten) aufgelockert werden. Angesichts der hohen Vorbelastung des Schutzgutes Klima/Luft sind die Veränderungen durch die geplante Erweiterung als geringfügig einzustufen.

Hinsichtlich des Klimaschutzes im Innenstadtbereich ist die Schaffung oder der Erhalt von Grünstrukturen anzustreben. Mit Reduzierung der Straßenverkehrsfläche im Zuge der Umgestaltung der Delpstraße im nördlichen Anschluss an das Planvorhaben und Zuschlag der freiwerdenden Flächen zu den zukünftigen Grünflächen auf dem Vorha-bengrundstück und ohne relevante Neuversiegelung von Flächen wird diesem Ansatz in den Möglichkeiten der Bestandssituation und Erfordernissen eines Nahversorgungsstandortes entsprochen. Im Parkplatzbereich an der Goerdelerstraße bleiben zwei der drei dort stockenden Platanen erhalten, für den wegfallenden Baum wird eine Ersatzpflanzung auf dem Vorhabengrundstück festgesetzt.

7.6 Landschaft

Das Plangebiet liegt im innerstädtischen Siedlungsbereich der Aaseestadt.

Das „Landschaftsbild“ bzw. Blickbeziehungen aus der Umgebung werden durch den Neubau des Lebensmittelmarktes nur unwesentlich verändert. Das Bild der Gebäudefassaden ändert sich, ansonsten verbleibt der Anblick eines großformatigen Gebäudekomplexes.

7.7 Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter wie Bau- oder Bodendenkmäler sind im Gebiet nicht vorhanden. Sachgüter umfassen Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen, die durch die Planung nicht in ihrem Bestand und ihrer Funktion gefährdet sind.

8 Zusammenfassen der Umweltauswirkungen

Bei dem geplanten Neubau und der Erweiterung des Lebensmittelmarktes auf bisher schon versiegeltem Gelände entfallen anlagebedingte Wirkungen wie die Versiegelung von Boden und die Zerstörung von Biotopen mit ihren Wechselwirkungen auf Tiere und Pflanzen, das Grundwasser sowie die Luft- und Klimaregulation.

Natürliche Ressourcen werden durch die Änderung und Erweiterung des Lebensmittelmarktes nicht verbraucht, es ist kein klimaökologischer Ausgleichsraum betroffen. Neben der Fällung einer Platane müssen unter Umständen im Bereich der Laderampe einige ältere Gehölze sowie einige jüngere Gehölze nördlich angrenzend an den Lebensmittelmarkt gefällt werden, die vorrangig aus stadtklimatischen Gründen erhaltenswert sind.

Unter den betriebsbedingten Auswirkungen ist vorrangig die Wohnfunktion (Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit) durch Lärmemissionen betroffen. Unter den Vorgaben zur Lage und Ausgestaltung der Anlieferzonen / Einkaufswagensammelstation bei gleichzeitiger Berücksichtigung der in der lärmtechnischen Untersuchung aufgeführten lärmmindernden Maßnahmen wie die Beschränkung von Anlieferverkehren und Öffnungszeiten des Lebensmittelmarktes auf Zeiten außerhalb der Nacht- und Ruhezeiträume sowie die Verwendung von lärmarmen Einkaufswagen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Wohnnutzung im Umfeld zu erwarten.

Mit Blick auf die Bestandssituation ist das Plangebiet als Nahversorgungsstandort bereits derzeit mit nutzungsbezogenen Umweltbelastungen belegt. Mit Umsetzung des Planvorhabens, bei gleichbleibender Gesamtverkaufsfläche am Standort, ist eine relevante Erhöhung der Umweltbelastungen gegenüber der Bestandssituation nicht zu erwarten, so dass ein weitergehendes besonderes Abwägungserfordernis aus erstmaligen zusätzlichen Betroffenheiten nicht besteht.

9 Flächenbilanz

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 571 ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Fläche nach Nutzung	Größe in m²	Prozent
Vorhabenbereich (§ 12 Abs. 3 BauGB)	4365	60,2
Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	2885	39,8
Gesamtfläche	7250	100,0

Tabelle 1: Flächenbilanz

10 Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen

Zur Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 571 werden ergänzende öffentlich-rechtliche vertragliche Vereinbarungen in einem Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB zwischen der Stadt Münster und dem Vorhabenträger abgeschlossen.

Eine Bodenordnungsmaßnahme nach §§ 45 ff BauGB zur Umsetzung der Entwicklungsziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 571 ist nicht erforderlich.

Die Verwirklichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 571 wird sich auf die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet arbeitenden Menschen zwar auswirken, nachteilige Auswirkungen in wirtschaftlicher oder sozialer Hinsicht sind jedoch nicht ersichtlich. Ein Sozialplan ist nicht erforderlich.

Diese Begründung dient gemäß § 9 Abs. 8 BauGB als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am 28.09.2016 als Satzung beschlossenen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 571 „Goerdelerstraße / Delpstraße / Von-Witzleben-Straße“

Münster, den **29.09.2016**

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