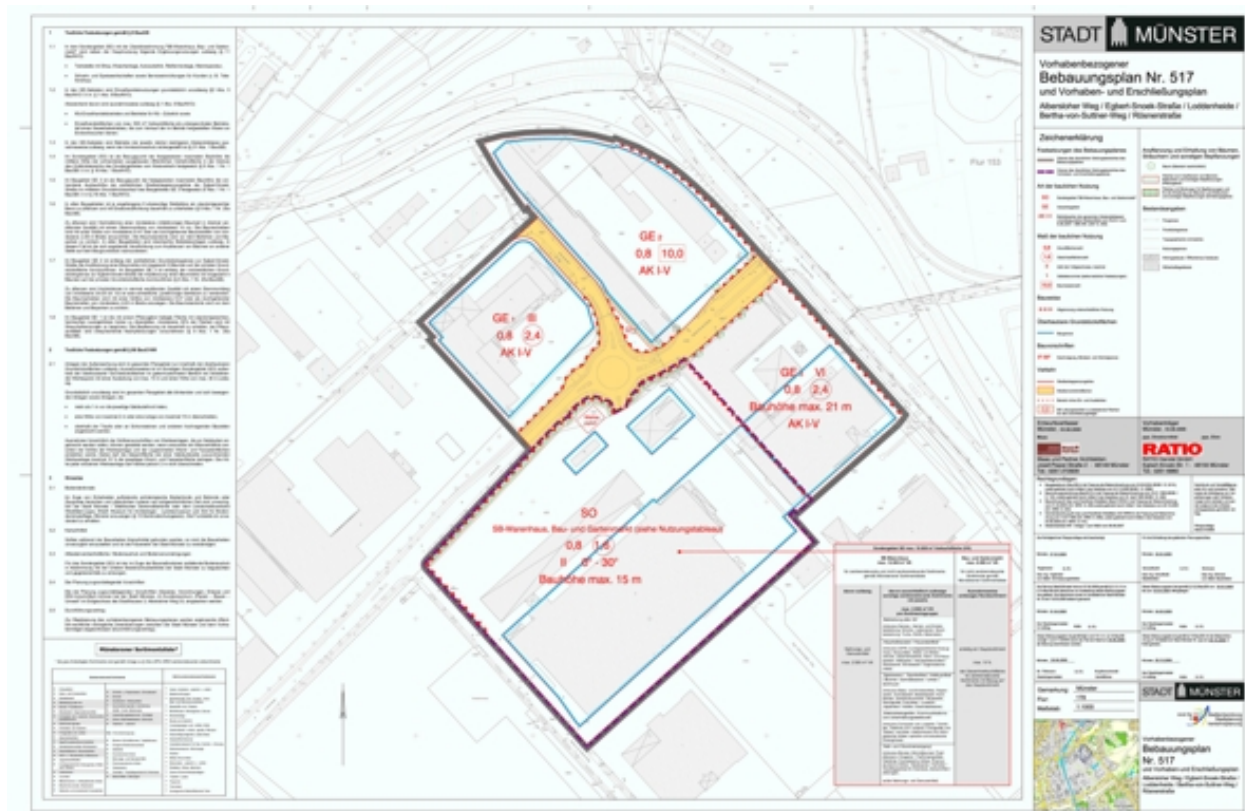


## Zusammenfassende Erklärung

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



#### 1. Verfahrensablauf

|                                                                                                               |                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Beschluss des Rates zur Aufstellung des Bebauungsplans                                                        | 07.05.2008        |
| Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt                                                       | 16.05.2008        |
| Erstvorstellung des Projektes im Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft (ASSVW) | 11.06.2008        |
| Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer öffentlichen Auslegung                               | 15.09.-29.09.2008 |
| Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange                                | 20.11.-15.12.2008 |
| Kenntnisnahme des Planentwurfs durch den ASSVW                                                                | 05.03.2009        |
| Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange                                            | 20.03.2009        |
| Bekanntmachung der Offenlegung im Amtsblatt                                                                   | 20.03.2009        |
| Offenlegung des Planentwurfs                                                                                  | 30.03.-30.04.2009 |
| Beschluss des Rates über die Stellungnahme und Satzungsbeschluss                                              | 24.06.2009        |
| In Kraft getreten durch Bekanntmachung im Amtsblatt                                                           | 09.10.2009        |

## 2. Planungsziele

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

Vor dem Hintergrund eines permanenten Wandels im Handelssektor mit sich verändernden baulichen und ablauftechnischen Anforderungen an die jeweiligen Standorte ist aus Gründen der langfristigen Bestandsicherung eine funktionale und bauliche Neuordnung des Standortes erforderlich.

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 517 wurde der Flächennutzungsplan (FNP) im sogenannten Parallelverfahren (siehe 32. Änderung des FNP) geändert.

## 3. Berücksichtigung der Umweltbelange

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **4. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand im September 2008 durch eine Auslegung im Kundenzentrum des Stadthauses 3 statt. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde im November 2008 durchgeführt. Die Äußerungen während dieser Beteiligungen wurden soweit möglich in der Planung berücksichtigt.

Zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 517 wurde während der Offenlegung eine Stellungnahme abgegeben, der nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander nicht gefolgt wurde.

- Auf dem bestehenden Straßennetz wird der zu erwartende Verkehr nicht mehr zu bewältigen sein. Zudem wird künftig ein vorhandener „Schleichweg“ zum Albersloher Weg über die Parkplatzflächen der Fa. Ratio nicht mehr nutzbar sein. Da somit die Lagequalität und somit die Wettbewerbsfähigkeit auch bestehender Standorte und Betriebe im näheren Umfeld eingeschränkt wird, soll zur Entzerrung der Verkehrssituation eine Anbindung der Eulerstraße an die Niederdingstraße erfolgen.

Da die Planung im Wesentlichen einen „Standorttausch“ vorhandener bzw. bereits bisher planungsrechtlich zulässiger Einzelhandelsnutzungen zum Gegenstand hat, ist nicht mit wesentlichen Steigerungen gegenüber dem bisherigen Verkehrsaufkommen zu rechnen. Ergänzend ist festzustellen, dass der Einmündungsbereich Egbert-Snoek-Straße / Albersloher Weg mit einer Optimierung der Abbiegespuren in 2008 umgebaut worden ist. Der angesprochene „Schleichweg“ war, da er nicht über dem Verkehr gewidmete Flächen sondern über Privatgelände führt, ohnehin illegal. Die angeregte Verknüpfung von Eulerstraße und Niederdingstraße ist sachlich und räumlich nicht Gegenstand der Planung. Diese ist außerdem weder für eine Optimierung

der Verkehrserschließung im Plangebiet erforderlich noch kurzfristig umsetzbar, da entsprechendes Planungsrecht fehlt.

Mit der Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Münster am 09.10.2009 traten die teilweise vom Bebauungsplan Nr. 517 überlagerten Bereiche der Bebauungspläne Nr. 370 und Nr. 404 außer Kraft.

## **5. Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 517 umfasst die Flächen des bestehenden Handelsstandortes Münster-Loddenheide der RATIO Handel GmbH. Der Standort ist seit den 1960er Jahren eingeführt und mit dem SB-Warenhaus und dem Baumarkt seit ca. 40 Jahren in nahezu unveränderter Form erhalten. Alle Grundstücksflächen der im Plangebiet bestehenden Handelseinrichtungen befinden sich im Eigentum der RATIO Handel GmbH.

Standortalternativen im Kerneinzugsbereich zum bestehenden Standort Loddenheide/Albersloher Weg stehen im Sinne des § 24 a Landesentwicklungsprogramm (LEPro) liegenschaftlich nicht zur Verfügung. Ebenso Alternativen zum baulichen Konzept. Sie sind vor dem Hintergrund der Modernisierung bestehender Strukturen mit logistischen und funktional einzuhaltenden betrieblichen Abläufen nicht gegeben.

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