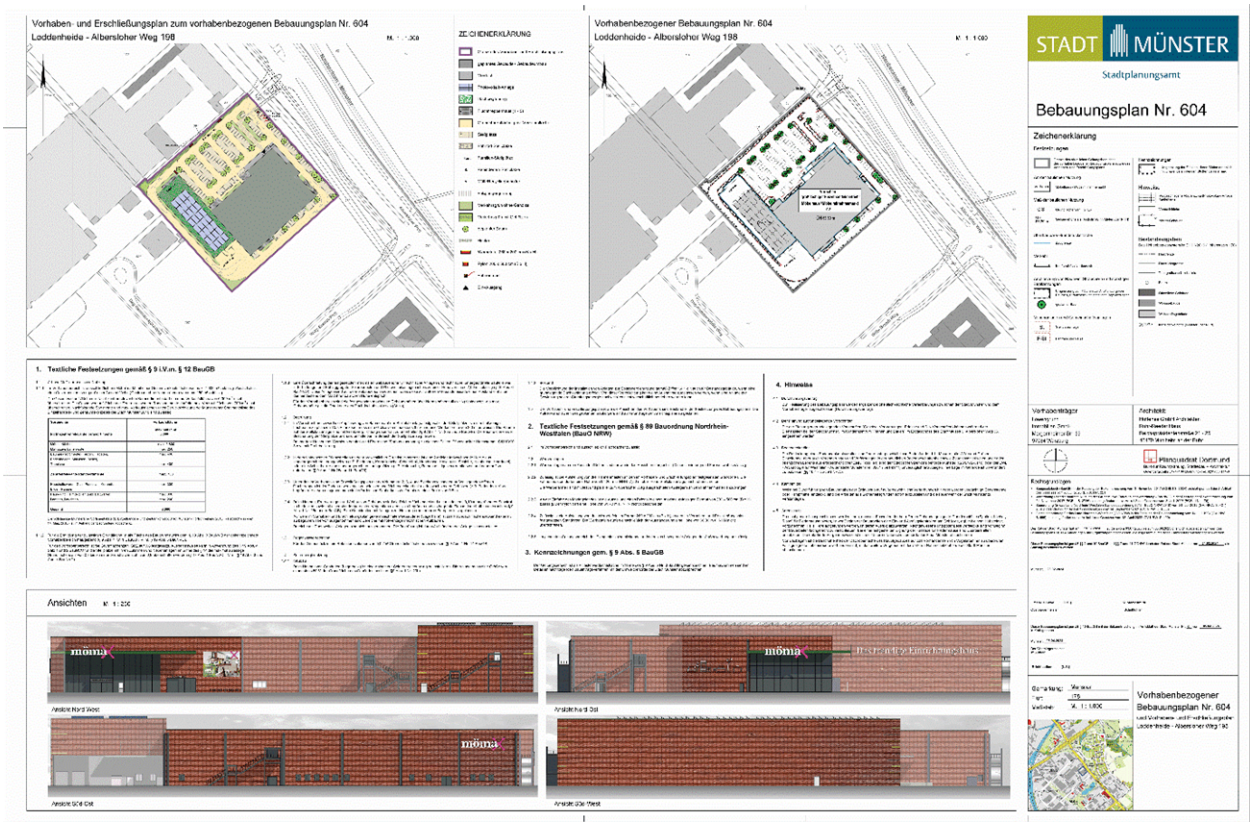
Zusammenfassende Erklärung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 604: Loddenheide – Albersloher Weg 198



1 Verfahrensverlauf

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB)	26.09.-31.10.2019
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Aushang im Kundenzentrum)	30.09.-18.10.2019
Beschluss des Rates zur Aufstellung des Bebauungsplans	26.08.2020
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt	04.09.2020
Kenntnisnahme des Planentwurfs durch den Ausschuss für Stadtplanung und Stadtentwicklung (ASS)	31.05..2023
Bekanntmachung der Offenlegung im Amtsblatt	23.06.2023
Offenlegung des Planentwurfs	03.07.-03.08.2023
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	03.07.-03.08.2023
Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Münster	26.02.2024
In Kraft getreten durch Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Münster	05.04.2024

2 Planungsziele

Das Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung und Erweiterung des vorhandenen Gebäudebestandes für ein Möbelhaus.

Für das derzeit durch einen Gastronomiegroßhandel genutzte Grundstück besteht die konkrete Absicht zur Ansiedlung eines großflächigen Möbelhauses durch An- und Umbau des zweigeschossigen Bestandsgebäudes. Auf dem 14.200 m² umfassenden Grundstück plant die XXXLutz-Gruppe ein Trendmöbelhaus Mömax mit 7.000 m² Verkaufsfläche und einem Restaurant auf ca. 380 m². Zusätzlich soll ein Anbau für das Lager erfolgen.

Im Zuge dieser Umstrukturierung besteht weiterhin die Zielsetzung, den Standort durch eine ansprechende architektonische Gestaltung des Gebäudebestandes aufzuwerten. Ergänzend sollen durch Begrünungsmaßnahmen sowie die Installation von PV-Anlagen auf dem Neubau positive ökologische und klimatische Effekte erzielt werden.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Gemäß § 2 Absatz 4 Baugesetzbuch (BauGB) bedarf die Erstellung bzw. wesentliche Änderung eines Bebauungsplans der Durchführung einer Umweltprüfung. Die wesentlichen Ergebnisse der schutzgutbezogenen Ermittlung der planbedingten Umweltauswirkungen des Vorhabens wurden im Umweltbericht zusammengefasst.

Der Vorhabenstandort ist Teil des „Sonderstandortes Loddenheide“ nach der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Münster mit der Ausrichtung auf den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten. Das geplante Möbelhaus mit einer Verkaufsfläche von 7.000 m² entspricht dem absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenzial der Stadt Münster für die Warengruppe Möbel.

Die im Rahmen der Auswirkungsanalyse prognostizierten Umsatzumverteilungseffekte wirken sich in erster Linie auf vergleichbare, regional bedeutsame Möbel- und Einrichtungshäuser an städtebaulich nicht-integrierten Standorten aus. Städtebaulich bedeutsame Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Region und der Stadt Münster können hingegen ausgeschlossen werden.

Zusammenfassend kommt die Auswirkungsanalyse zu dem Ergebnis, dass sich die prognostizierten Umsatzumverteilungseffekte auf eine Vielzahl von Standorten und Anbietern verteilen und daher nur marginale Umsatzumverteilungen zu erwarten sind, aus denen keine Existenzgefahr hervorgeht. In den Zentren der Stadt Münster ist nur ein geringer Bestand an projektrelevanten Sortimenten vorhanden. Von den Auswirkungen sind besonders diejenigen Wettbewerber betroffen, die aktuell von dem geringen Bestand in Münster profitieren können, fast ausschließlich regional bedeutsame Standorte außerhalb der Innenstädte. Negative Auswirkungen i. S. § 11 Absatz 3 BauNVO auf den Erhalt und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in Münster und den benachbarten Städten und Gemeinden können ausgeschlossen werden.

Die durch die Festsetzungen zur Grünordnung resultierende ökologische Aufwertung lässt sich auch an der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung festmachen. Diese wurde nach der Bewertungsmethode „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft nach § 18 BNatSchG und § 4 LG NW im Stadtgebiet von Münster“ (Münster o.J.) vorgenommen und mit dem Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit der Stadt Münster einvernehmlich abgestimmt. Einem Bestandsbiotopwert von 17.139 Werteinheiten steht ein Planungswert von 18.592 Werteinheiten

gegenüber. Es erfolgt demnach eine Wertsteigerung um + 1.453 Werteinheiten. Die Bilanz ist damit vollständig ausgeglichen.

Mit der Installation von PV-Anlagen auf der Dachfläche des Neubaus wird ein Beitrag zum Ersatz fossiler Energieträger zugunsten der regenerativen Energienutzung geleistet. Die festgesetzte Solarpflicht trägt so der notwendigen Klimaanpassung Sorge und stellt einen wichtigen Baustein zur nachhaltigen Stadtentwicklung dar.

Mit der Planung erfolgt die Wiedernutzbarmachung einer bereits bebauten Fläche. Dies entspricht den Anforderungen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Absatz 2 BauGB. Umweltrelevante Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche und Boden sind somit nicht gegeben. Dies gilt auch für die Schutzgüter Wasser sowie Luft und Klima. Durch die Pflanzung von Bäumen auf der Stellplatzanlage sowie kleinflächige Entsiegelungsmaßnahmen mit Bepflanzung wird die kleinklimatische Situation verbessert.

Die Belange des Verkehrs werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Das zu erwartende Verkehrsaufkommen des Möbelmarktes kann restriktionsfrei über den Anschluss an den Albersloher Weg abgewickelt werden. Die Anbindung des Möbelhauses an den Albersloher Weg mit der Anlage eines separaten Fußwegs führt zu einer funktionalen Verbesserung der Verkehrssituation.

In der Gesamtheit der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen liegt hiermit eine Planung vor, die die planerischen Ziele und die zu beachtenden Belange in Einklang bringt und damit eine geeignete planungsrechtliche Grundlage für die Ansiedlung des Möbelhauses schafft.

4. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) fand in Form eines Aushangs im Kundenzentrum des Stadthauses 3 im Zeitraum vom 30.09.2019 – 18.10.2019 statt. Gleichzeitig waren die Planungsunterlagen im Internet auf den Seiten des Stadtplanungsamtes unter www.stadt-muenster.de/stadtplanung einsehbar.

Hierzu wurde von einer Person eine Stellungnahme zur Festsetzung von Fassaden- und Dachbegrünungen eingereicht. Während für die Fassadengestaltung keine zusätzliche Begrünung festgesetzt wurde, wird für das neu zu errichtende Lagergebäude eine extensive Dachbegrünung festgesetzt.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiliung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 1 (BauGB) vorgetragenen Stellungnahmen wurden entweder im Laufe des Verfahrens übernommen oder haben sich durch sonstige Änderungen erledigt. Von der Gemeinde Senden gab es zunächst Kritik an der geplanten Ansiedlung des Möbelmarktes verbunden mit der Forderung weiterer Abstimmungsgespräche und Prüfungen. Diese konnten aber zwischenzeitlich bilateral ausgeräumt werden, so dass es im weiteren Verfahren, u.a. im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu keinen weiteren Anmerkungen kam.

Während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden von der Öffentlichkeit keinerlei Stellungnahmen abgegeben.

Im Rahmen der TöB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden noch von der Unteren Naturschutzbehörde Stellungnahmen vorgetragen, die zu Ergänzungen in den Textlichen Festsetzungen bezüglich von Baumanpflanzungen im Bereich der Stellplatzanlage führten. Ebenso

wurden zwei geplante Fahnenmasten aufgrund von Beeinträchtigungen bestehender Bäume gestrichen.

Nach den Beratungen in der Bezirksvertretung Münster Südost, dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Stadtplanung sowie dem Hauptausschuss wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 604 vom Rat der Stadt Münster am 21.02.2024 als Satzung beschlossen. Mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Münster am 04.04.2024 trat der Plan in Kraft.

5. Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der bereits bestehenden Nutzung (Baukörper, Stellplätze) und der verkehrlichen Anbindung des Grundstücks an den Albersloher Weg stellt sich der Standort für eine Nach- und Umnutzung als Möbelmarkt aus umweltfachlicher Sicht günstig dar. Standortalternativen sind vor diesem Hintergrund nicht erkennbar. Auch grundsätzliche Planungsalternativen am Standort zu der vorgesehenen Nachnutzung der bereits bestehenden baulichen Strukturen ergeben sich nicht.

Bei Nichtdurchführung der Planungen wird sich an der derzeitigen Bestandssituation nichts ändern. Es ist davon auszugehen, dass das Plangebiet langfristig weiter der derzeitigen Nutzung unterliegen wird.