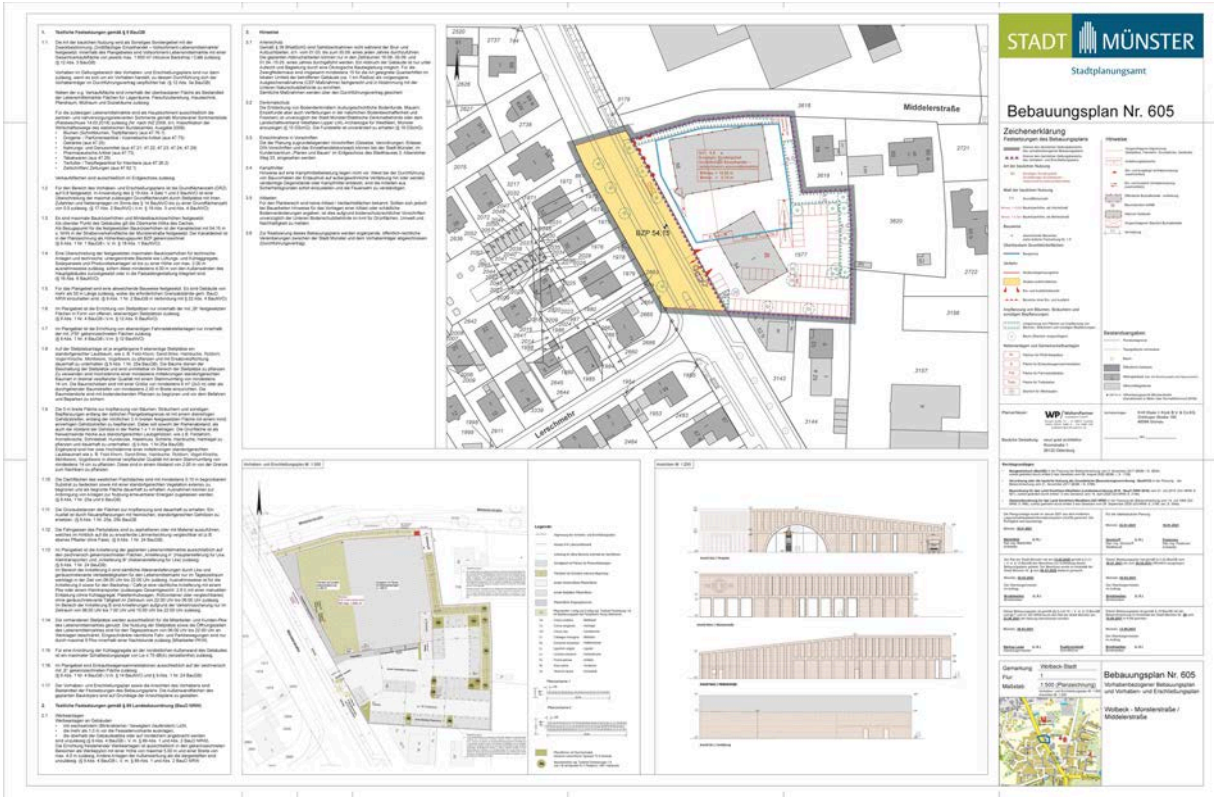
STADT MÜNSTER
Stadtplanungsamt

Zusammenfassende Erklärung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 605: Wolbeck – Münsterstraße / Middelerstraße



1 Verfahrensverlauf

Beschluss des Rates der Stadt Münster zur Aufstellung des Bebauungsplans	12.02.2020
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt	06.03.2020
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürgeranhörung)	18.05. bis 05.06.2020
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB)	08.05. bis 05.06.2020
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im Amtsblatt	15.01.2021
Beteiligung der TÖB	25.01 bis 25.02.2021
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs	25.01 bis 25.02.2021
Beschluss über die Stellungnahmen und Abschließender Beschluss des Rates der Stadt Münster	23.06.2021
In Kraft getreten durch Bekanntmachung im Amtsblatt	10.09.2021

2 Planungsziele

Das Ziel des vorhabenbezogenen Bauleitplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erneuerung eines Lebensmittelmarktes mit Backshop / Café. Das Konzept sieht den Abriss der Bestandsgebäude und die Neuerrichtung eines großflächigen

Lebensmittelmarktes an gleicher Stelle vor. Durch das Zusammenlegen zweier, bisher separater Ladeneinheiten (Lebensmittelmarkt und Getränkemarkt), wird die Verkaufsfläche des Vollsortimenters zzgl. des Backshops von derzeit 1.100 m^2 auf maximal 1.650 m^2 erhöht.

Mit der Erneuerung des Lebensmittelmarktes an diesem städtebaulich integrierten Standort wird die Nahversorgung mit Lebensmitteln und Gütern des täglichen Bedarfs der im Umfeld lebenden Bevölkerung im Norden Wolbecks gestärkt und gesichert.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 280: Wolbeck - Münsterstraße / Grenkuhlenweg von 1989. Innerhalb der dort ausgewiesenen Festsetzungen ist eine Umsetzung der Entwicklungsziele mit der Erweiterung der erhöhten Verkaufsfläche nicht möglich.

Der Bebauungsplan Nr. 605 wurde als vorhabenbezogener Bebauungsplan (VBP) gemäß § 12 BauGB in Verbindung mit einem Vorhaben- und Erschließungsplan (V+E-Plan) und einem Durchführungsvertrag aufgestellt.

Der Flächennutzungsplan wurde gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) im Parallelverfahren entsprechend der Planungskonzeption von Gewerbegebiet in Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt" (SO LM) geändert.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Umweltbericht ist auf Basis einer Umweltprüfung gemäß Baugesetzbuch erstellt worden. Der Untersuchungsrahmen des Umweltberichts umfasst im Wesentlichen das Plangebiet des Bebauungsplans. Je nach Erfordernis und räumlicher Beanspruchung des zu untersuchenden Schutzguts erfolgt eine Variierung dieses Untersuchungsraums. Die Bewertung basiert auf dem derzeitigen Ist-Zustand sowie den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans.

Das Plangebiet grenzt im Norden an den seit 1987 rechtskräftigen Landschaftsplan „Werse" (LP 1). Direkt im Anschluss an das vorliegende Plangebietes wird als Entwicklungsziel für den Raum die Anreicherung einer im Ganzen erhaltenswürdigen Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen genannt.

Das Plangebiet liegt gemäß Grünordnung „Teilplan Freiraumkonzept" der Stadt Münster am Rand von Siedlungsbereichen. Direkt nördlich schließt sich der dritte Grünring an, welcher von der Planung jedoch nicht betroffen ist. Dieser Grünring stellt landschaftlich geprägte Freiräume mit übergeordneter Bedeutung für die Landschaftsökologie, Erhaltung und Verbindung dar.

Südöstlich des Plangebietes liegt in einer Entfernung von gut einem Kilometer das FFH-Gebiet DE-4012-301 „Wolbecker Tiergarten". Hieraus ergeben sich jedoch keine fachgesetzlichen Vorgaben bzw. Ziele für das Plangebiet. Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele sind aufgrund des Vorhabens und der gegebenen Entfernung nicht anzunehmen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass im Bereich des Bebauungsplans durch die vorhandene Bestandsbebauung bereits Vorbelastungen bestehen.

Durch die fast vollständige Versiegelung der Fläche sind nur wenige Grünstrukturen vorhanden. Die biologische Vielfalt im Plangebiet ist aufgrund der vorhandenen Ausstattung mit Biotoptypen und der relativ hohen Störungsintensität von untergeordneter Bedeutung. Es besteht kein Eintrag im Biotopkataster des Landesumweltamtes NRW (LANUV), das Plangebiet übernimmt keine Funktion im Biotopverbund.

Die Ergebnisse der Artenschutzprüfung / der artenschutzrechtlichen Begehung zeigen, dass mit der Planung keine artenschutzrechtlichen Verbote gegenüber planungsrelevanten Vogel- bzw. Fledermausarten verbunden sind. Durch Einhaltung der notwendigen Vermeidungs- und vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen können Störungen und Beschädigungen von Lebensstätten ausgeschlossen werden. Dies betrifft den Schutz gebäudegebundener Fledermausarten und Gebüsch brütender europäische Vogelarten.

Positive Funktionen in Bezug auf das Klima bzw. die Frischluftentstehung sind nicht vorhanden. Unter Berücksichtigung der Anpflanzungsfestsetzung wird durch die Planumsetzung eine geringfügig positive Klimabilanz erreicht.

Die in der Nachbarschaft vorhanden Wohnnutzung sind bei der Neuplanung durch die Erweiterung an Verkaufsflächen zu berücksichtigen. So sind Schallschutzmaßnahmen umzusetzen wodurch erhebliche Auswirkungen auf den Menschen und sein Wohnumfeld nicht zu erwarten sind.

4. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan Nr. 605 fand zeitgleich mit der Beteiligung zur 96. Änderung des FNP als Aushang im Kundenzentrum des Stadthauses 3 vom 18.05.2020 bis zum 05.06.2020 statt. Eingaben oder Anregungen von Seiten der Öffentlichkeit wurden nicht vorgebracht. Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand im selben Zeitraum statt. Von Seiten der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden keine ablehnenden Stellungnahmen vorgebracht. Einzelne Aspekte, wie beispielsweise Hinweise zum Denkmalschutz, wurden in die Planungzeichnung übernommen.

Die öffentliche Auslegung der Planentwürfe fand vom 25.01.2021 bis zum 25.02.2021 im Kundenzentrum des Stadthauses 3 statt. Parallel wurden auch die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut zur Stellungnahme gebeten.

Während der öffentlichen Auslegung der Bauleitpläne wurde zum Bebauungsplan angeregt, dass über dem Lebensmittelmarkt noch Geschosse für Wohnungen angelegt werden sollten. Diese Option wurde im frühen Planungsstadium zwar geprüft, soll für diesen Standort allerdings keine Anwendung finden. Die Umgebung ist durch ein- bis zweigeschossige Bebauung geprägt und ein herausragender Hochbau soll an dieser Stelle nicht entstehen. Ferner wären die Wohnungen durch Lärm der Münsterstraße sowie Anlieferverkehre und Lüftungsanlagen stark beeinträchtigt.

Weiter wurde u.a. gefordert, dass der Parkplatz außerhalb der Geschäftszeiten für Anwohnerparken oder andere Veranstaltungen freizugeben sei. Auch diesem Wunsch konnte nicht gefolgt werden. Aufgrund des Lärmschutzes kann der Parkplatz nicht für die Nachbarschaft freigegeben werden. Bezüglich der Nutzung der Parkfläche für andere Veranstaltungen wie Märkte o.ä. kann der Bebauungsplan keine Regelungen festsetzen. Die Fläche befindet sich zudem im Privateigentum.

Eine weitere Stellungnahme forderte die Anpflanzungen von Stauden auf mindestens 40 Prozent der unbebauten Fläche. Um eine ökologisch wertvollere Stadt zu erzielen, seien mehr Grünflächen als im Bepflanzungsplan vorgesehen erforderlich. Der bestehende Bepflanzungsplan wurde in enger Abstimmung mit dem Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit der Stadt Münster erarbeitet und wird im Plangebiet in den nicht versiegelten Bereichen ökologisch hochwertige Bepflanzungen sicherstellen.

Zudem ist eine Anpflanzung von Stauden anstelle von Gehölzen nicht automatisch eine ökologische Verbesserung. Insbesondere heimische Gehölze/ Sträucher bieten der hiesigen Fauna wichtige Nahrung (z.B. Beeren, Blüten) und stellen durch ihre Wuchsform/ -höhe Bruthabitate für störungstolerante Arten dar. Durch die zusätzliche Dachbegrünung in einer Größenordnung von ca. 850 m^2 stehen wildlebenden Insekten zukünftig weitere, extensiv begrünte Flächen zur Nahrungssuche zur Verfügung.

Von den beteiligten Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurden erneut keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen vorgetragen. Entweder wurden sie schon im Planverfahren berücksichtigt oder es handelte sich um Hinweise, die aber im Rahmen der Bauleitplanung keiner Regelung bedurften.

Der Satzungsbeschluss wurde durch den Rat der Stadt Münster am 23.06.2021 getroffen.

Nach der Erteilung der Genehmigung zur 96. Änderung des Flächennutzungsplans durch die Bezirksregierung Münster trat der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 605 mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Münster am 10.09.2021 in Kraft.

5. Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige alternative Planungsmöglichkeiten, die die Ziele und den Geltungsbereich des Bebauungsplans berücksichtigen (plankonforme Alternativen) und ein vergleichbares städtebauliches Potenzial aufweisen, bestehen nicht.

Bei einem Verzicht auf die vorliegende Planung bzw. auf den abschließenden Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 605 würden die Ausweisungen des Bebauungsplans Nr. 280 mit den dort getroffenen Festsetzungen eines GE-Gebietes weiterhin bestehen.