

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Vorlagen-Nr.:

V/0835/2010

Auskunft erteilt:

Herr Krause-Kämereit / Herr Kurz /
Herr Husmann

Ruf:

492 61 11 / 492 61 40 / 492 61 94

E-Mail:

Husmann@stadt-muenster.de

Datum:

17.11.2010

Betrifft

- 29. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Münster für den Bereich östlich der Heroldstraße / südlich der Weseler Straße im Stadtteil Mecklenbeck
- Vorhabenbezogene 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 342: Mecklenbeck - Weseler Straße / Autobahnzubringer (B51a) / Bahnstrecke Wanne-Eickel - Bremen / Heroldstraße
- 1. Beschluss über die Stellungnahmen
- 2. Beschluss zur erneuten Offenlegung

Beratungsfolge

30.11.2010	Bezirksvertretung Münster-West	Anhörung
02.12.2010	Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft	Vorberatung
08.12.2010	Hauptausschuss	Vorberatung
08.12.2010	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Über die vorliegenden Stellungnahmen zum Entwurf der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Münster für den Bereich östlich der Heroldstraße / südlich der Weseler Straße im Stadtteil Mecklenbeck und zur vorhabenbezogenen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 342 „Mecklenbeck – Weseler Straße / Autobahnzubringer (B 51 a) / Bahnstrecke Wanne-Eickel – Bremen / Heroldstraße“ wird wie folgt Beschluss gefasst:
 - 1.1 Der Entwurf der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes wird wie folgt geändert bzw. ergänzt:
 - 1.1.1 Die Begründung wird bezüglich der inhaltlich und flächenmäßig neu geregelten Sortimente und Nutzungen geändert und ergänzt (Anlage 1, Punkte 2.1 – 2.4).
 - 1.2 Der Entwurf der vorhabenbezogenen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 342 wird wie folgt geändert bzw. ergänzt:
 - 1.2.1 In den textlichen Festsetzungen wird die zulässige Verkaufsfläche für Spielwaren um 200 m² für Kinder- und Babyartikel erweitert (Anlage 1, Punkt 2.1).
 - 1.2.2 In den textlichen Festsetzungen wird zwischen zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Randsortimenten unterschieden und ihre Zulässigkeit auf jeweils maximal 5 % der Gesamtverkaufsfläche beschränkt (Anlage 1, Punkt 2.2).

- 1.2.3 In den textlichen Festsetzungen wird die beschränkte Zulässigkeit für Sortimente der Nah- und Grundversorgung neu geregelt (Anlage 1, Punkt 2.3).
 - 1.2.4 Im Bebauungsplan und in den textlichen Festsetzungen entfällt die Festsetzung des Sondergebiets 2. (Anlage 1, Punkt 2.3).
 - 1.2.5 In den textlichen Festsetzungen werden als sonstige Nutzungen neben Fitness- und Gastronomieeinrichtungen auch Büros und sonstige Dienstleistungseinrichtungen mit Ausnahme von Arztpraxen, Pflegediensten und Apotheken zugelassen (Anlage 1, Punkt 2.4).
 - 1.2.6 Die Begründung wird bezüglich der inhaltlich und flächenmäßig neu geregelten Sortimente und Nutzungen geändert und ergänzt (Anlage 1, Punkte 2.1 – 2.4).
- 1.3 Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander wird den nachfolgenden Stellungnahmen nicht gefolgt:
- 1.3.1 Der Empfehlung, die Obergrenze der Gesamtverkaufsfläche des Stadtbereichszentrums bereits in der Flächennutzungsplanänderung festzuhalten (Anlage 1, Punkt 1).
 - 1.3.2 Der Ansicht, dass die geplanten und realisierten Stadtbereichszentren in Summe eine Gefährdung für die Innenstadt darstellten (Anlage 1, Punkt 4 a).
 - 1.3.3 Der Stellungnahme, dass die Auswirkungen dieses einzelnen Zentrums singulär und nicht unter Berücksichtigung der anderen Stadtbereichszentren betrachtet worden seien (Anlage 1, Punkt 4 a).
 - 1.3.4 Der Auffassung, ein deutlich kleineres Stadtbereichszentrum sei aus Sicht des Stadtbezirkes völlig ausreichend (Anlage 1, Punkt 4 b).
 - 1.3.5 Dem Standpunkt, ein Stadtbereichszentrum dieser Größenordnung gefährde das Stadtteilzentrum Mecklenbeck (Anlage 1, Punkt 4 c).
 - 1.3.6 Der Ansicht, das Stadtbereichszentrum sei in der geplanten Größenordnung an diesem Standort aus verkehrlicher Sicht nicht verträglich (Anlage 1, Punkt 4 d).
 - 1.3.7 Der Anregung, das geplante Stadtbereichszentrum deutlich zu verkleinern (Anlage 1, Punkt 4).
2. Die gemäß Beschlussvorschlägen unter 1.2 geänderten Entwürfe der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes und der vorhabenbezogenen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 342 sind erneut öffentlich auszulegen.

II. Kosten/Folgekosten

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Stadt Münster durch die vorstehenden Beschlussvorschläge keine Kosten und keine Folgekosten entstehen.

Begründung:

- 1. Die Entwürfe der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes und der vorhabenbezogenen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 342 haben im Parallelverfahren vom 16.08. bis zum 16.09.2010 öffentlich ausgelegen.

Zur Offenlegung wurden die in der Anlage 1 dargestellten Stellungnahmen vorgetragen, über die entsprechend der oben stehenden Beschlussvorschläge entschieden werden soll.

2. Die vorgesehenen Änderungen machen eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich. Die Offenlegungen der Flächennutzungsplanänderung und der zugehörigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung sollen ab Ende Dezember 2010 stattfinden.

i. V.

gez.
Schultheiß
Stadtdirektor

Anlagen:

1. Stellungnahmen zur Offenlegung
2. geänderte Begründung zur FNP-Änderung
3. Planzeichnung zur FNP-Änderung
4. geänderte Begründung zur vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung
5. geänderte Textliche Festsetzungen zur Bebauungsplanänderung
6. geänderte Planzeichnung zur Bebauungsplanänderung

29. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Münster für den Bereich östlich der Heroldstraße / südlich der Weseler Straße im Stadtteil Mecklenbeck

Vorhabenbezogene 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 342: Mecklenbeck - Weseler Straße / Autobahnzubringer (B51a) / Bahnstrecke Wanne- Eickel – Bremen / Heroldstraße

Zur Offenlegung der Entwürfe der Flächennutzungsplanänderung und der vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes wurden die nachfolgenden Stellungnahmen vorgetragen:

1. Die Bezirksregierung Münster – Dezernat Regionalentwicklung empfiehlt mit Schreiben vom 19.08.2010 erneut, „die Obergrenze der Gesamtverkaufsfläche des Stadtbereichszentrums bereits in der Flächennutzungsplanänderung festzuhalten“; gemeint ist hier eine entsprechende Darstellung in der Planzeichnung.

Stellungnahme der Verwaltung:

Vom Dezernat 32 der Bezirksregierung Münster wurden entsprechende Empfehlungen bereits früher im Rahmen von einzelnen Änderungen des Flächennutzungsplanes (FNP) vorgebracht (vgl. z. B. die 3. Änderung des fortgeschriebenen FNP 2007 sowie die 32. Änderung des fortgeschriebenen FNP 2009). Die Stadt Münster hat bisher im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes in der jeweiligen Begründung stets die konkrete, städtebaulich beabsichtigte Nutzung für den jeweiligen Standort dezidiert beschrieben. Insbesondere bei Sondergebieten im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO werden Angaben zu Sortimentsbereichen und Verkaufsflächenobergrenzen in den Begründungen vorgenommen; so auch im vorliegenden Fall (siehe Kapitel 3.1 „Sondergebiet Zweckbestimmung Stadtbereichszentrum (SO SBZ)“, Seite 2-3 der Begründung des Entwurfs zur 29. Änderung des FNP der Stadt Münster).

Der Rat der Stadt Münster beschließt in seinem abschließenden Beschluss über die jeweilige FNP-Änderung ausdrücklich auch die dazugehörige Begründung und bindet sich damit an die entsprechenden textlichen Begründungen und Erläuterungen für die nachfolgende Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Daher ist es aus Sicht der Verwaltung nicht erforderlich, bei der Darstellung von Sondergebieten im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO alle differenzierten Nutzungsfestsetzungen zu den zulässigen Sortimentsbereichen und den jeweiligen Verkaufsflächenobergrenzen in der Planzeichnung oder in der dazu gehörigen Zeichenerklärung einer FNP-Änderung aufzulisten.

Zudem erscheint eine solche Auflistung nicht zweckmäßig, da differenzierte Angaben zu einzelnen zulässigen Sortimentsbereichen und zu den jeweiligen Verkaufsflächenobergrenzen für jedes Sondergebiet in der zeichnerischen Darstellung oder in der Legende zu einer Verschlechterung der Lesbarkeit des Flächennutzungsplans und seiner Zeichenerklärung führen würden.

Beschlussvorschlag:

Der Empfehlung der Bezirksregierung Münster, die Obergrenze der Gesamtverkaufsfläche des Stadtbereichszentrums bereits in der Flächennutzungsplanänderung festzuhalten, sollte aus den vorgenannten Gründen nicht gefolgt werden (Beschlussvorschlag 1.3.1).

2. Der Vorhabenträger selbst regt Folgendes an:

2.1 Es sollen Baby- und Kinderartikel mit maximal 200 m² zugelassen werden. Wenn das nicht möglich ist, sollen wenigstens 150 m² für Kinderwagen und Kindersitze zugelassen werden.

Die Spielwarenbetreiber weisen darauf hin, dass z.B. Kinderwagen / Sportwagen / Buggys erheblichen Platzbedarf haben, so dass diese schnell die mit 5% begrenzte Randsortimentsgrenze erreichen können und somit andere, der Abrundung dienende Randsortimente, ausschließen. Diese Restriktion gefährdet die gewünschte Ansiedlung eines Spielwarenmarktes.

Die Hinzunahme von „Kinder- und Babyartikel“ in die textliche Festsetzung unter „Spielwaren“ wäre zwar hilfreich, jedoch ist eine zusätzliche Verkaufsflächenfestsetzung für das Kinder- und Babyartikelsortiment notwendig, da insbesondere Kinderwagen und Kindersitze „Platzfresser“ sind, die einen großen Teil der möglichen Randsortimentsflächen in Anspruch nehmen müssten.

Stellungnahme der Verwaltung:

In der Verträglichkeitsuntersuchung zu den geplanten Einzelhandelssortimenten (GMA, Mai 2008) hat der Gutachter einen Spielwarenmarkt mit einer Verkaufsfläche von 900 m² untersucht und festgestellt, dass die höchste Umsatzumverteilungsquote mit ca. 15% des sortimentsbezogenen Umsatzes in der Innenstadt erreicht wird. Dieses Ergebnis wurde zum Anlass genommen für eine Begrenzung der Verkaufsfläche des Spielwarenmarktes auf 600 m², was einer maximalen Umsatzumverteilungsquote von 10% entsprochen hätte.

Einer Erweiterung der Verkaufsfläche für das Hauptsortiment „Spielwaren“ um 200 m² kann dennoch zugestimmt werden, da

- Kinderwagen und Kindersitze zu den flächenintensiven Artikeln gehören,
- der Einzelhandelsgutachter bei seiner Untersuchung beim Betriebstyp Spielwarenmarkt bereits das Sortiment Baby und Kinderartikel berücksichtigt hat,
- der Gutachter für einen Spielwarenmarkt mit 900 m² VKF vor dem Hintergrund der Leistungsfähigkeit und überdurchschnittlichen Rentabilität der innerstädtischen Betriebe keine negativen versorgungsstrukturellen Auswirkungen für die Innenstadt prognostiziert hat, obwohl die ermittelte Umsatzumverteilungsquote bei 15% liegen würde,
- die jetzt angeregte Erweiterung des Hauptsortiments „Spielwaren“ mit 800 m² VKF immer noch geringer ausfallen würde als die gutachterlich untersuchte Größenordnung von 900 m².

Beschlussvorschlag:

Der letzte Spiegelstrich im **zweiten Satz** der **textlichen Festsetzung Nr. 1.1** zur Bebauungsplanänderung wird wie folgt neu gefasst:

- ***Spielwaren mit maximal 600 m² Verkaufsfläche und Kinder- und Babyartikel mit maximal 200 m² Verkaufsfläche.***

(Beschlussvorschlag 1.2.1)

Die Begründungen zur Bebauungsplanänderung und zur Änderung des Flächennutzungsplanes werden entsprechend geändert und ergänzt.

(Beschlussvorschläge 1.1.1, 1.2.6)

2.2 Es sollen zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Randsortimente unterschieden und in beiden Bereichen jeweils 5% zugestanden werden.

Die Sortimentsbestimmung im Bebauungsplan führt bei einigen potenziellen Mietern zu großen Schwierigkeiten. Mehrere Spielwarenbetreiber weisen darauf hin, dass notwendige Sortimentsteile wie z.B. Autokindersitze aufgrund des erheblichen Platzbedarfs im Rahmen der auf 5% limitierten Randsortimente nicht präsentiert werden können. Auch der Sportmarkt, der z.B. Dachgepäckträger für Fahrräder anbieten möchte, benötigt diese erweiterte Sortimentsgestaltung. Es ist hervorzuheben, dass die aufgeführten Warengruppen zu dem Bereich der nicht zentrenrelevanten Sortimente gehören, die für das Stadtzentrum Münster wie auch für das Stadtteilzentrum St. Anna in keiner Weise kritisch sind.

Die angeregte Regelung wäre im Übrigen gegenüber vielen Bebauungsplänen, die ohne Unterscheidung 10% gewähren, immer noch deutlich restriktiver.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Begründung zum Bebauungsplan gemäß soll, da neben dem Hauptsortiment ergänzende Randsortimente auf maximal jeweils 5 % der für die Nutzung zulässigen Verkaufsfläche möglich sind, der Ausschluss der in der Münsteraner Sortimentsliste aufgeführten zentrenrelevanten Sortimente der Nah- und Grundversorgung dafür Sorge tragen, dass keine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche oder der wohnungsnahen Versorgung gegeben ist. Die Begrenzung der Flächen für die Randsortimente auf max. 5% der Verkaufsfläche ist deutlich restriktiver als übliche Regelungen, die ca. 10% als vertraglichen Flächenanteil ansehen. Im Hinblick auf das räumlich nahegelegene Stadtteilzentrum am Dingbängerweg mit seinem überwiegend kleinteiligen Ladenbesatz, ist die Begrenzung sinnvoll.

Der Verkaufsflächenanteil von 10% steht üblicherweise für zentrenrelevante Randsortimente zur Verfügung. Einer Beschränkung auf 5% Randsortimentsverkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente stimmt der Vorhabenträger nach wie vor zu. Da von nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen per se keine Zentren schädigenden Wirkungen ausgehen und der Anteil der Verkaufsflächen mit nicht zentrenrelevanten Nutzungen den Anteil der zentrenrelevanten und damit potenziell Zentren schädigenden Einzelhandelsnutzungen vermindert, sprechen keine Gründe gegen diese Anregung. In der neuen textlichen Festsetzung sollte deutlich gemacht werden, dass die Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente sich auch auf max. 5 % der Gesamtverkaufsfläche des Stadtbereichszentrums beziehen.

Beschlussvorschlag:

Der **dritte Satz** der **textlichen Festsetzung Nr. 1.1** entfällt, stattdessen wird Folgendes festgesetzt:

*ergänzende **Randsortimente**:*

- **zentrenrelevante Randsortimente** gemäß Münsteraner Sortimentsliste – mit Ausnahme der dort aufgeführten Sortimente der Nah- und Grundversorgung – auf maximal 5 % der jeweils zulässigen Hauptsortimentsverkaufsfläche, höchstens jedoch auf 5 % der zulässigen Gesamtverkaufsfläche,
- **nicht zentrenrelevante Randsortimente** gemäß Münsteraner Sortimentsliste auf maximal 5 % der zulässigen Gesamtverkaufsfläche

(Beschlussvorschlag 1.2.2)

Die Begründungen zur Bebauungsplanänderung und zur Änderung des Flächennutzungsplanes werden entsprechend geändert und ergänzt.

(Beschlussvorschläge 1.1.1, 1.2.6)

2.3 Es soll auf den Ausschluss von Nahrungs- und Genussmitteln im Sondergebiet 1 verzichtet werden, im Gegenzug soll diese Nutzung aber im Rahmen des Gesamtprojekts auf 100 m² begrenzt werden, wobei dieses Sortiment pro Laden auf maximal 50 m² angeboten werden darf.

Im Gegenzug soll auf die gesonderte Festsetzung der Verkaufsfläche für Lebensmittel von 50 m² im Sondergebiet 2 verzichtet werden und damit das Sondergebiet 2 überflüssig werden.

Der komplette Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten der Nah- und Grundversorgung im Rahmen der Randsortimente führt dazu, dass bestimmte gewollte Einzelhandelsangebote nicht realisiert werden können. Der gewünschte Spielwarenmarkt ist aus Vorhabenträgersicht ohne Eis und Snacks nicht vorstellbar, da ein Mietvertrag unter diesen Bedingungen nicht zustande kommen würde. Auch ein Sportmarkt muss beispielsweise Energiegetränke führen.

Der vorgesehene Spielwarenfachmarkt benötigt aus Sicht potenzieller Betreiber zwingend das Sortiment Babypflege (z.B. Windeln) und Babynahrung. Als notwendige Verkaufsfläche hierfür werden ca. 30 m² für die Bereiche Pflege und Babynahrung angegeben. Diese Flächenangaben verstehen sich einschließlich der Verkehrsflächen. Da selbst diese sehr kleine Fläche nach der aktuellen Definition im Bebauungsplan nicht zulässig ist, wäre ein Spielwarenmarkt dieser Art nicht realisierbar und die Chance für breite Schichten der Bevölkerung vertan, einen preiswerten Spielwarenanbieter anzusiedeln.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Zulassung von jeweils max. 30 m² der Verkaufsfläche branchentypische Sortimente der Nah- und Grundversorgung (z. B. Sportartikel: Fitnessdrink, Powerriegel, Spielwaren: Babynahrung, Körperpflegeartikel) deckt den Bedarf an „betriebstypenspezifischen“ Lebensmitteln bzw. Waren der Nah- und Grundversorgung im Sportfachmarkt und im Kinderfachmarkt ab und ist aufgrund der geringen Verkaufsfläche ohne Auswirkung auf die zentralen Versorgungsbereiche.

Eine weitere Zulassung von Flächen für Sortimente der Nah- und Grundversorgung in den übrigen Einzelhandelsnutzungen ist nicht erforderlich, da den Inhalten des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Münster gemäß, im Rahmen der Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente, nur ausnahmsweise und eingeschränkt im unmittelbaren Kassenbereich auch nahversorgungsrelevante Sortimente in einer Größenordnung allerdings bis 10 m² zulässig sind.

Zur Eindeutigkeit des Bebauungsplanes sollte dieser Sachverhalt in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden.

Im Gegenzug kann auf die Festsetzung des Sondergebiets 2 (mit maximal 50 m² der Einzelhandel mit Nah- und Grundversorgung) verzichtet werden.

Beschlussvorschlag:

Der **dritte Satz** der **textlichen Festsetzung Nr. 1.1** entfällt, stattdessen wird zusätzlich zum Beschluss zu 2.2 Folgendes festgesetzt:

- *nur für die Hauptsortimente **Sportartikel** und **Spielwaren** sind ausnahmsweise **branchentypische Sortimente der Nah- und Grundversorgung** (z. B. **Sportartikel:** Fitnessdrinks, Powerriegel, **Spielwaren:** Babynahrung, Körperpflegeartikel) zulässig, wenn die Verkaufsfläche maximal 30 m² der Hauptsortimentsverkaufsfläche nicht übersteigt,*
- *In den unmittelbaren **Kassenbereichen** sind Nah- und Grundversorgungssortimente ausnahmsweise zulässig, wenn die Verkaufsfläche 10 m² je Laden nicht überschreitet.*

(Beschlussvorschlag 1.2.3)

Im Bebauungsplan und in den textlichen Festsetzungen entfällt die Festsetzung des Sondergebietes 2.

(Beschlussvorschlag 1.2.4)

Die Begründungen zur Bebauungsplanänderung und zur Änderung des Flächennutzungsplanes werden entsprechend geändert und ergänzt.

(Beschlussvorschläge 1.1.1, 1.2.6)

- 2.4** Es sollen medizinische oder medizinnahe Angebote (wie Arztpraxen und Heilpraktiker) ausgeschlossen werden, alle übrigen Dienstleistungsnutzungen aber gestattet werden.

Durch die starke Einschränkung der sonstigen Nutzungen leidet die Multifunktionalität des Stadtbereichszentrums. Es ist städtebaulich nicht begründbar, wieso z.B. Büros und Geldautomaten ausgeschlossen sein sollen. Um dem Schutz des Stadtteilzentrums St. Anna Rechnung zu tragen, in dem sich Angebote aus dem Medizinbereich angesiedelt haben, kann man sich Einschränkungen in bestimmten Bereichen vorstellen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Auf Grund des Ratsbeschlusses (Punkt 24.2.1 V/0492/2009/1 vom 07.07.2010) wurde die ursprüngliche Fassung zur Offenlegung so geändert, dass als sonstige Nutzungen nur Fitness- und Gastronomieeinrichtungen zugelassen wurden.

Der Wunsch des Investors ist nachvollziehbar. Der Ausschluss fast jeglicher Dienstleistungsnutzungen ebenso wie jedweder Büronutzungen in einem Stadtbereichszentrum erscheint nicht praxisgerecht. Es sollte daher auf den Inhalt der ursprünglichen Fassung zurückgegriffen werden.

Beschlussvorschlag:

Der **vierte Satz** der **textlichen Festsetzung Nr. 1.1** (unter sonstige Nutzungen) wird um folgende Spiegelstriche ergänzt:

- **Büros** und
- sonstige **Dienstleistungseinrichtungen** mit Ausnahme von Arztpraxen, Pflegediensten und Apotheken.

(Beschlussvorschlag 1.2.5)

Die Begründungen zur Bebauungsplanänderung und zur Änderung des Flächennutzungsplanes werden entsprechend geändert und ergänzt.

(Beschlussvorschläge 1.1.1, 1.2.6)

- 3.** Mehrere Bürger regen gemeinsam an, das geplante Stadtbereichszentrum deutlich zu verkleinern.

Mit 7.250 m² Gesamtverkaufsfläche und erheblichen Erweiterungsflächen im noch nicht überplanten Bereich ist das Stadtbereichszentrum insgesamt zu groß dimensioniert:

- a) Die zahlreichen in jüngster Vergangenheit fertig gestellten, bzw. im Bau und noch in Planung befindlichen Stadtbereichszentren stellen in Summe für die Innenstadt eine große Gefährdung dar.

Eine singuläre Betrachtung der Auswirkungen eines einzelnen Zentrums (wie hier offengelegt) ist nicht ausreichend. Das Einzelhandelskonzept, auf das in der Begründung immer wieder Bezug genommen wird, legt den Standort fest, nicht aber die zur Realisierung vorgeschlagene Größenordnung.

- b) Ein deutlich kleineres Stadtbereichszentrum ist aus der Sicht des Stadtbezirks vor dem Hintergrund eines weiteren im Stadtbezirk Münster-West vorhandenen Zentrums an der Roxeler Straße völlig ausreichend. Zum Beispiel: Mit zulässigen 2750 m² für Bekleidung, 1200 m² für Sportbekleidung, 1300 m² u. a. für Heimtextilien und 1850 m² für Schuhe und erheblichen Erweiterungsflächen auf den noch nicht überplanten Flächen des Stadtbereichszentrums ist selbst bei nur anteiliger Nutzung der Flächen eine Verachtfachung des Angebots (derzeit 750 m²) für Textil und Schuhe am Standort zulässig. Diese Vervielfachung des Angebotes ist zu stark aus der Größe der zur Verfügung stehenden Flächen als aus einzelhändlerischen Erfordernissen / Bedarfen abgeleitet.
- c) Nur ein kleines Stadtbereichszentrum ohne kleinteiligen Einzelhandel, ohne Dienstleistungen und über den Discounter hinausgehenden Nah- und Grundversorgungsangeboten trägt Gewähr dafür, dass das sich gerade entwickelnde Stadtteilzentrum in Mecklenbeck-Mitte auf Dauer bestehen kann.
- d) Ein Stadtbereichszentrum in der geplanten Größenordnung an diesem Standort ist aus verkehrlicher Sicht trotz der in Aussicht gestellten Verkehrsmaßnahmen nicht verträglich. Es wird zu einer Überlastung der Weseler Straße, einer erheblichen Mehrbelastung von Dingbängerweg, Meckmannweg und zu erheblichen Schleichverkehren im Wohngebiet Mecklenbeck-Mitte (als kürzester Verbindung zwischen Stadtteilzentrum und Stadtbereichszentrum) führen.

Stellungnahme der Verwaltung:

- zu a): Die seit den 90er Jahren geplanten und realisierten Stadtbereichszentren (York-Center, Roxeler Straße, Friedrich-Ebert-Straße, Germania-Campus) sind im Auftrag des Rates der Stadt Münster bewusst als Ergänzungsstandorte zur City entwickelt worden, da die City nicht alle Flächenbedarfe aufnehmen konnte und kann. Sie stellen ein städtebaulich integriertes und stadträumlich ausgewogenes Einzelhandelsangebot für die Bürgerinnen und Bürger dar mit Schwerpunkt im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich.

Der Betriebstypenschwerpunkt dieser Stadtbereichszentren liegt im Fachmarktbereich, oftmals im Niedrigpreissegment (Discount). Eine schwächende Konkurrenz zur Innenstadt besteht nicht, was sich allein daran zeigt, dass die Einzelhandelsentwicklung in der City / Innenstadt in allen Branchen boomt. Der Einzelhandel in der Innenstadt ist stark aufgestellt. Ihre Attraktivität und Funktionsfähigkeit wird durch die Realisierung des Stadtbereichszentrums Weseler Straße in der geplanten Struktur nicht beeinträchtigt.

Die Entwicklung des Bereiches südlich der Weseler Straße zum Stadtbereichszentrum wird ebenfalls von der Stadt seit Mitte der 1990er Jahre verfolgt. Sowohl das Zentrenkonzept zum Raumfunktionalen Konzept (1997) als auch die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes (2004) und das Einzelhandelskonzept (2004) weisen den Standort als Zentralen Versorgungsbereich im Kontext mit allen übrigen Einzelhandelszentren aus.

Die Festsetzungen zu den Einzelhandelsnutzungen wurden seitens der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung in einem Gutachten „Verträglichkeitsstudie Münster - Mecklenbeck, Stadtbezirkszentrum südlich der Weseler Straße“ (GMA, Köln, Mai 2008) überprüft. Auch unter Berücksichtigung von Agglomerationseffekten sind keine strukturgefährdenden Auswirkungen auf innerstädtische und wohnungsnahe Versorgungsstandorte in Münster festgestellt worden.

Eine singuläre Betrachtung der Auswirkungen dieses einzelnen Zentrums ist nicht gegeben und die zur Realisierung vorgeschlagene Größenordnung ist verträglich.

zu b) und c):

Mit max. 7.250 m² Gesamtverkaufsfläche wird eine Obergrenze bestimmt, die unabhängig von der anteiligen Aufteilung der Verkaufsfläche auf die zulässigen Sortimente, abschließend gilt. Unter Berücksichtigung der ansässigen SB- und Fachmärkte, für die Bestandsschutz besteht, wird sich die Verkaufsfläche für Einzelhandelsnutzungen im weiteren Bereich des Stadtbereichszentrums auf ca. 8.186 m² (mit Lebensmitteldiscounter und Backshop) belaufen. Bislang, also ohne Stadtbereichszentrum, waren bereits 7386 m² (Lebensmitteldiscounter: 893 m², Backshop: 43 m², Takko: 400 m², Schuhfachmarkt Facies 350 m², Hellweg Baumarkt: 4200 m² und Teak 24: 1500 m²) Verkaufsflächen vorhanden, so dass real nur ca. 800 m² mehr entstehen.

Grundlage der Festsetzungen bilden die in mehreren Abstimmungsschritten mit der Industrie- und Handelskammer, der Handwerkskammer und der Bezirksregierung Münster nach Art und Größe definierten Einzelhandelsnutzungen. Das Gutachten der GMA kommt demnach zu dem Ergebnis, dass das Stadtbereichszentrum mit dem geplanten Einzelhandelsbesatz den Vorgaben der zentralen Kernvorschrift zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels in NRW (§ 24a Landesentwicklungsprogramm / LEPro) entspricht:

Der Planstandort wird in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Münster als Stadtbereichszentrum mit mittelzentraler Versorgungsfunktion und damit als zentraler Versorgungsbereich gemäß § 24a LEPro definiert. Die geplanten Fachmärkte sind als marktfähige Betriebstypen zu bewerten, die grundsätzlich geeignet sind, die Versorgungsfunktion des Oberzentrums Münster zu festigen und zu ergänzen. Aufgrund der Zuordnung des Planstandorts zum Stadtteil Mecklenbeck ist das Vorhaben grundsätzlich geeignet, die Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung im westlichen Stadtgebiet zu verbessern. Durch das Planvorhaben werden zwar Kaufkraftumverteilungen innerhalb der Stadt Münster ausgelöst, jedoch können nach Aussage des Gutachters Existenzgefährdungen ansässiger Wettbewerber und Funktionsschwächungen benachbarter zentraler Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden. Auch unter Berücksichtigung von Agglomerationseffekten sind keine strukturgefährdenden Auswirkungen auf innerstädtische und wohnungsnahe Versorgungsstandorte in Münster zu erwarten.

zu d): Durch das geplante Stadtbereichszentrum werden zwar Quell- und Zielverkehre ausgelöst, diese sind aber nicht maßgeblich für die zu erwartenden Prognoseverkehrsstärken im Zuge der Weseler Straße. Die Verkehrsprognose berücksichtigt sämtliche gewerbliche und andere städtebauliche Entwicklungen – und deren Ziel- und Quellverkehre – im Stadtgebiet. Die Gesamtentwicklung ist maßgeblich für die Entwicklung der Verkehrsmengen.

Die Prognosen lassen Belastungen bis zu einer Grenze von etwa 24.000 KFZ / Tag erwarten. Dieser Verkehr wird auch dann im Bereich des geplanten Stadtbereichszentrums entstehen, wenn dort andere Nutzungen wie die heute bereits zulässigen Möbel- und Kfz-Handelsbetriebe realisiert werden sollten.

Beschlussvorschlag:

zu a): Der Ansicht, dass die geplanten und realisierten Stadtbereichszentren in Summe eine Gefährdung für die Innenstadt darstellen, sollte nicht gefolgt werden (Beschlussvorschlag 1.3.2).

Der Stellungnahme, dass die Auswirkungen dieses einzelnen Zentrums singulär und nicht unter Berücksichtigung der anderen Stadtbereichszentren betrachtet werden seien, sollte nicht gefolgt werden (Beschlussvorschlag 1.3.3).

- zu b): Der Auffassung, ein deutlich kleineres Stadtbereichszentrum sei aus Sicht des Stadtbezirkes völlig ausreichend, sollte nicht gefolgt werden (Beschlussvorschlag 1.3.4).
- zu c): Dem Standpunkt, ein Stadtbereichszentrum dieser Größenordnung gefährde das Stadtteilzentrum Mecklenbeck, sollte nicht gefolgt werden (Beschlussvorschlag 1.3.5).
- zu d): Der Ansicht, das Stadtbereichszentrum sei in der geplanten Größenordnung an diesem Standort aus verkehrlicher Sicht nicht verträglich, sollte nicht gefolgt werden (Beschlussvorschlag 1.3.6).

Der Anregung, das geplante Stadtbereichszentrum deutlich zu verkleinern, sollte nicht gefolgt werden (Beschlussvorschlag 1.3.7).

4. Es wird angeregt, vor Rechtskraft der Änderungen von Flächennutzungsplan und Bebauungsplan sicherzustellen, dass sich über den bestehenden Lebensmittel-Discounter hinaus keine Nah- und Grundversorgungsangebote (mit Ausnahme Futtermittel) im Bereich des Stadtbereichszentrums ansiedeln dürfen.

Eine Drogerie, Metzgerei oder ähnliche Nah- und Grundversorgungssortimente im Bereich des heutigen Futtermittelhandels würden im Zusammenspiel mit dem vorhandenen Discounter der postulierten Aufgabenteilung zwischen Stadtbereichszentrum und Stadtteilzentrum widersprechen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Für den westlich an das geplante Stadtbereichszentrum angrenzenden Bereich, der gemäß Einzelhandelskonzept ebenfalls zum zentralen Versorgungsbereich gehört, hat der Rat den Beschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 342 gefasst. Die Zielsetzung der Planung besteht in der Steuerung der künftigen Einzelhandelsnutzung in Ergänzung zum geplanten Stadtbereichszentrum. Auch hierfür soll die Aufgabenteilung zwischen Stadtteilzentrum am Dingbängerweg und Stadtbereichszentrum an der Weseler Straße beachtet werden und folglich die Nah- und Grundversorgungssortimente ausgeschlossen werden.

Diese Regelungen werden ihre rechtliche Wirkung allerdings nur für künftige Bauvorhaben entfalten. Die vorhandenen Nutzungen genießen Bestandsschutz. Das Gebäude in dem sich heute der Futtermittelmarkt befindet, ist als Handelsbetrieb genehmigt. Eine Sortimentsbestimmung trifft die Genehmigung nicht, so dass auch der Wechsel zu anderen Sortimenten dem Bestandsschutz unterläge und keine Nutzungsänderung darstellen würde, deren Genehmigungsfähigkeit nach den künftigen Festsetzungen (Ausschluss von Nah- und Grundversorgungssortimenten) zu beurteilen wäre.

Das bestehende Ladenlokal hat allerdings lediglich ca. 500 m² Verkaufsfläche, was für Discounter im Nahversorgungsbereich deutlich zu klein ist. Außerdem hat der Eigentümer des Objektes gegenüber dem Vorhabenträger erklärt, dass er anstelle des Futtermittelmarktes künftig keinen Drogeriemarkt ansiedeln werde.

Beschlussvorschlag:

Ein Beschluss erübrigt sich.

5. Die Stadtwerke Münster regen an, zur Sicherstellung der Stromversorgung eine Trafostation innerhalb des geplanten Gebäudes zu integrieren.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Anregungen beziehen sich auf Maßnahmen, die im Rahmen der Durchführung des Bauvorhabens selbst erfolgen müssen und sind nicht Gegenstand der vorhabenbezogenen

Bebauungsplanänderung. Der Investor hat schriftlich versichert, dass die genannten Belange dementsprechend bei der Bauantragstellung berücksichtigt werden.

Beschlussvorschlag:

Ein Beschluss erübrigt sich.

6. Die DB Services Immobilien GmbH teilt mit, dass Belange der DB- AG durch einen in der Örtlichkeit stehenden Oberleitungsmast 61-13 berührt sind und Anpflanzungen von Bäumen im Bereich des Oberleitungsmastes nicht zulässig sind.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Anregungen beziehen sich auf Maßnahmen, die im Rahmen der Durchführung des Bauvorhabens selbst erfolgen müssen und sind nicht Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Der Investor bzw. dessen beauftragter Architekt haben das Schreiben der DB Services Immobilien GmbH erhalten. Der Investor hat schriftlich versichert, dass die genannten Belange dementsprechend bei der Bauantragstellung berücksichtigt werden.

Beschlussvorschlag:

Ein Beschluss erübrigt sich.

Begründung

zum geänderten Entwurf der 29. Änderung des fortgeschriebenen Flächennutzungsplanes der Stadt Münster im Stadtbezirk Münster-West, Stadtteil Mecklenbeck, im Bereich östlich der Heroldstraße / südlich der Weseler Straße

Inhalt	Seite
1. Planungsanlass und Planungsziele.....	1
2. Änderungsbereich.....	3
3. Änderungsinhalte.....	3
3.1 Sondergebiet Zweckbestimmung Stadtbereichszentrum (SO SBZ).....	3
3.2 Grünflächen.....	4
3.2.1 Zweckbestimmung Parkanlage.....	4
3.2.2 Zweckbestimmung Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	5
3.3 Verkehrsflächen Zweckbestimmung Öffentliche Parkfläche (Parkplatz).....	5
4. Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB.....	5
4.1 Rahmen der Umweltprüfung.....	5
4.2 Kurzdarstellung Inhalt und wichtigste Ziele der Flächennutzungsplanänderung.....	5
4.3 Fachgesetzliche Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes.....	5
4.4 Umweltbeschreibung /Umweltbewertung und Wirkungsprognose.....	5
4.5 Nichtdurchführung der Planung (Prognose-Null-Variante).....	7
4.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	7
4.7 Überwachung (Monitoring).....	7
4.8 Zusammenfassung.....	8
5. Gesamtabwägung.....	8
5.1 Eingriffe in Natur und Haushalt: Ausgleich.....	8
5.2 Altlasten.....	8
5.3 Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	8
5.4 Liegenschaftliche Verfügbarkeit.....	9

1. Planungsanlass und Planungsziele

Anlass zur Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Münster ist die geplante Neubebauung des Grundstücks östlich der Heroldstraße / südlich der Weseler Straße. Der Vorhabenträger beabsichtigt sein Grundstück südlich der Weseler Straße komplett frei zu machen und neu zu nutzen. Das ca. 1,64 ha große Grundstück ist – zusammen mit benachbarten Flächen – seit langem als Einzelhandelsstandort etabliert. Zuletzt verfügte es über einen Baumarkt, einen Gartenmöbelmarkt sowie Schuh- und Bekleidungsmärkte mit zusammen ca. 6.500 m² Verkaufsfläche. Ergänzt wird der Standort durch einen Lebensmittel-Discounter, einen Tierfuttermarkt sowie Kfz-orientierte Handelseinrichtungen. Das Auslaufen des Mietvertrages für den Baumarkt nimmt der Vorhabenträger zum Anlass, den Standort insgesamt neu zu überplanen.

Die für die Umsetzung der Ziele erforderliche vorhabenbezogene 2. Änderung B-Plan Nr. 342 sieht eine II-geschossige Bebauung mit großflächigen Fachmärkten für die Sortimente Bekleidung, Schuhe, Sportartikel, Computer, Bürosortimente, Betten, Teppiche, Möbel, Spielwaren sowie Gastronomie und eingeschränkt Dienstleistungsangebote im Erdgeschoss und eine Fitnessanlage sowie Büros im Obergeschoss vor. Die Verkaufsfläche soll maximal 7.250 m² betragen. Ebenerdig und auf einem Parkdeck werden ca. 290 Stellplätze vorgesehen. Die Erschließung von der Weseler Straße wird leistungsfähiger ausgebaut.

Hiermit wird den Zielen des im Februar 2009 durch Ratsbeschluss fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Münster entsprochen, welches an diesem Standort ein Stadtbereichszentrum (SBZ) vorsieht.

Die Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts werden im Stadtteil Mecklenbeck aktuell durch

- den Ausbau des Stadtteilzentrums westlich Dingbängerweg nach den Ergebnissen eines Investorenwettbewerbs,
- die Vorbereitung für den Ausbau des Standortes südlich der Weseler Straße zum Stadtbereichszentrum und
- die Änderung der Bebauungspläne (BP) für die Industrie- und Gewerbegebiete nördlich und südlich der Weseler Straße (An der Hansalinie (BP 268) und Harkortstraße (BP 312)) mit dem Ziel einer restriktiven Regelung zu Einzelhandelsansiedlungen

umgesetzt.

Die Entwicklung des Bereichs südlich der Weseler Straße zum Stadtbereichszentrum wird von der Stadt bereits seit Anfang der 1990er Jahre verfolgt. Sowohl das Zentrenkonzept zum Raum-funktionalen Konzept (1996) als auch der 2004 fortgeschriebene Flächennutzungsplan und das Einzelhandelskonzept (2004) mit seiner Fortschreibung als Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus Februar 2009 weisen den Standort als Zentralen Versorgungsbereich aus.

Zusammen mit dem bestehenden Stadtbereichszentrum an der Roxeler Straße im Stadtteil Gievenbeck übernimmt der Standort an der Weseler Straße übergeordnete Versorgungsfunktionen für den mit mehr als 54.000 Einwohnern zweitgrößten Münsteraner Stadtbezirk Münster-West.

Der Versorgungsstandort an der Roxeler Straße erfüllt sowohl die Funktion eines Stadtbereichszentrums als auch die eines Grundversorgungszentrums für den Stadtteil Gievenbeck. Das Angebot umfasst ein SB-Warenhaus mit 50% Verkaufsflächenanteil für Lebensmittelangebote, einen Bau- und Gartenmarkt und kleinteiligere Einzelhandelsnutzungen mit Läden für Bekleidung und Schuhe sowie das Forum. Das Forum weist eine II - IV-geschossige Bebauung mit einem markanten VII-geschossigen Turmgebäude auf. In den Obergeschossen befinden sich Büros, Dienstleister sowie eine Altenwohn- und Pflegeeinrichtung.

Demgegenüber wird der Versorgungsstandort an der Weseler Straße im Stadtteil Mecklenbeck anders strukturiert. Er soll nur die Aufgaben der übergeordneten Versorgung eines Stadtbereichszentrums erfüllen, während die Grundversorgung durch das Stadtteilzentrum am Dingbängerweg wahrgenommen werden soll.

Diese Arbeitsteilung zwischen den beiden Versorgungsstandorten in Mecklenbeck basiert auf Entscheidungen vom Beginn der 1990er Jahre, im Zusammenhang mit der Entwicklung des Bereichs Mecklenbeck-Mitte den Bereich um die St.-Anna-Kirche zur Stadtteilmitte und zu einem soziokulturellen Zentrum Mecklenbecks auszubauen. Im Rahmen der Entwicklung des Wohngebietes Mecklenbeck-Mitte wurden dort ein Lebensmittel-Vollsortimenter angesiedelt und kleinteilige Angebote für die tägliche Versorgung geschaffen. Zentrale Dienstleistungen, Gastronomie, der Wochenmarkt und das Bürgerhaus Hesselmannscher Hof ergänzen das Angebot. Zurzeit erfolgt die Erweiterung des Stadtteilzentrums südlich der St.-Anna-Kirche mit weiteren Nahversorgungsanbietern.

Die Aufgabenteilung mit dem Stadtteilzentrum am Dingbängerweg bedeutet für das geplante Stadtbereichszentrum südlich der Weseler Straße konkret, dass hier grundsätzlich keine Nahversorgungsangebote entstehen werden. Ausnahmen hierzu bilden der bestehende Lebensmittel-Discounter, für die Hauptsortimente Sportartikel und Spielwaren branchentypische Sortimen-

te der Nah- und Grundversorgung (z. B. Sportartikel: Fitnessdrinks, Powerriegel) auf maximal 30 m² der Hauptsortimentsverkaufsfläche sowie Nah- und Grundversorgungssortimente in den unmittelbaren Kassenbereichen aller Einzelhandelsbetriebe mit maximal 10 m² Verkaufsfläche je Laden.

Darüber hinaus wird durch die nahezu ausschließlich großflächigen Fachmarktangebote mit entsprechend anderen Vertriebsformen eine andere Ausrichtung gegenüber dem kleinteiligeren Angebot im Zentrum Roxeler Straße gewährleistet.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt den Änderungsbereich als Gewerbegebiet dar. Zukünftig soll der Änderungsbereich im FNP als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Stadtbereichszentrum“ (SO SBZ) dargestellt werden. Die im Parallelverfahren zur vorliegenden Änderung des FNP in Aufstellung befindliche vorhabenbezogene 2. Änderung des B-Plans Nr. 342 stellt sicher, dass die Ziele dieser Planung umgesetzt werden können.

2. Änderungsbereich

Der Änderungsbereich der 29. Änderung des fortgeschriebenen FNP der Stadt Münster für das geplante Stadtbereichszentrum liegt im Stadtbezirk Münster-West im Stadtteil Mecklenbeck. Die Fläche grenzt im Norden an die Weseler Straße, im Osten an den zentralen Nord-Süd Grünzug mit der geplanten, verlegten Heroldstraße (Bahnunterführung). Im Westen grenzt der Planbereich an bestehende gewerbliche Nutzungen östlich der bestehenden Heroldstraße (Bahnübergang); südlich angrenzend verläuft die Bahnstrecke Wanne-Eickel – Münster – Bremen.

3. Änderungsinhalte

3.1 Sondergebiet Zweckbestimmung Stadtbereichszentrum (SO SBZ)

Im Rahmen der 29. Änderung des fortgeschriebenen FNP wird ein bisher dargestelltes Gewerbegebiet in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Stadtbereichszentrum (SO SBZ) umgewidmet.

Der Rahmen der versorgungsstrukturell zulässigen Einzelhandels- und ergänzenden Nutzungen im multifunktionalen Stadtbereichszentrum Weseler Straße im Geltungsbereich der vorhabenbezogenen 2. Änderung des B-Plans Nr. 342 besteht aus:

- **Einzelhandel** mit einer Gesamt-Verkaufsfläche (VKF) von maximal 7.250 m²,
- jeweils ein Betrieb oder mehrere Betriebe mit den folgenden Sortimenten:
 - **Bekleidung** mit maximal 2.750 m² VKF (maximal 1 Laden mit weniger als 500 m² VKF),
 - **Schuhe** mit maximal 1.850 m² Verkaufsfläche (maximal 1 Laden mit weniger als 500 m² VKF),
 - **Sportartikel einschließlich Sportbekleidung** mit maximal 1.200 m² VKF,
 - **Computer** und Zubehör mit maximal 650 m² VKF,
 - **Bürosortiment** mit max. 1.500 m² VKF,
 - **Betten, Zubehör, Heimtextilien** mit maximal 1.300 m² VKF,
 - **Teppiche, Bodenbeläge** mit max. 1.000 m² VKF,
 - **Möbel** mit max. 1.500 m² VKF und
 - **Spielwaren** mit max. 600 m² VKF und Kinder- und Babyartikel mit maximal 200 m² VKF.

Die festgesetzten Sortimente bezeichnen jeweils das Hauptsortiment.

Folgende ergänzende Randsortimente sind zulässig:

- **zentrenrelevante Randsortimente** gemäß Münsteraner Sortimentsliste – mit Ausnahme der dort aufgeführten Sortimente der Nah- und Grundversorgung – auf maximal 5 % der jeweils zulässigen Hauptsortimentsverkaufsfläche, höchstens jedoch auf 5 % der zulässigen Gesamtverkaufsfläche,
- **nicht zentrenrelevante Randsortimente** gemäß Münsteraner Sortimentsliste auf maximal 5 % der zulässigen Gesamtverkaufsfläche,
- nur für die Hauptsortimente **Sportartikel** und **Spielwaren** sind ausnahmsweise **branchentypische Sortimente der Nah- und Grundversorgung** (z. B. **Sportartikel**: Fitnessdrinks, Powerriegel; **Spielwaren**: Babynahrung, Körperpflegeartikel) zulässig, wenn die Verkaufsfläche maximal 30 m² der Hauptsortimentsverkaufsfläche nicht übersteigt,
- in den unmittelbaren **Kassenbereichen** sind Nah- und Grundversorgungssortimente ausnahmsweise zulässig, wenn die Verkaufsfläche 10 m² je Laden nicht überschreitet.

Als sonstige Nutzungen sind zulässig:

- **Fitnessseinrichtungen** mit maximal 1.400 m² Nutzfläche; zusätzlich sind max. 600 m² Nutzfläche auf angrenzenden Dachterrassen zulässig,
- **Gastronomieeinrichtungen** mit maximal 300 m² Nutzfläche,
- **Büros** und
- sonstige **Dienstleistungseinrichtungen** mit Ausnahme von Arztpraxen, Pflegediensten und Apotheken.

Die Festsetzungen zu den Einzelhandelsnutzungen gem. dem Entwurf zur vorhabenbezogenen 2. Änderung des B-Plans Nr. 342 wurden seitens der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung in einem Gutachten „Verträglichkeitsstudie Münster - Mecklenbeck, Stadtbezirkszentrum südlich der Weseler Straße“ (GMA, Köln, Mai 2008) überprüft.

Grundlage der Festsetzungen bilden die in mehreren Abstimmungsschritten mit der Industrie- und Handelskammer, der Handwerkskammer und der Bezirksregierung Münster nach Art und Größe definierten Einzelhandelsnutzungen. Das Gutachten kommt demnach zu dem Ergebnis, dass das Stadtbereichszentrum mit dem geplanten Einzelhandelsbesatz den Vorgaben des Gesetzes zur Landesentwicklung (LEPro) entspricht.

3.2 Grünflächen

3.2.1 Zweckbestimmung Parkanlage

Im Osten des Plangebiets ist die Aufweitung des bisher bereits dargestellten zentralen Nord-Süd-Grünzugs westwärts vorgesehen, wodurch ein bisher dargestelltes Gewerbegebiet überplant wird. In der aufgeweiteten Grünfläche verläuft auch die Trasse der geplanten verlegten Heroldstraße (Bahnunterführung), die als nicht-klassifizierte Straße jedoch im FNP nicht als Straße dargestellt ist.

3.2.2 Zweckbestimmung Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Innerhalb der Grünfläche ist auch die Umsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (kurz: Ausgleichsmaßnahmen) vorgesehen, weshalb ein entsprechendes Planzeichen zusätzlich in der Grünfläche dargestellt wird.

3.3 Verkehrsflächen Zweckbestimmung Öffentliche Parkfläche (Parkplatz)

Im fortgeschriebenen FNP der Stadt Münster werden öffentlich zugängliche Parkflächen (Parkplätze / Parkhäuser) mit einer Kapazität von mehr als 200 Stellplätzen mit dem Planzeichen „P“ (Öffentliche Parkfläche) dargestellt. Der wirksame FNP stellt dieses Planzeichen auch nördlich des geplanten Bahn-Haltespunktes Mecklenbeck dar. Dieses Planzeichen wird in das neu dargestellte Sondergebiet verschoben, wo knapp 270 öffentlich zugängliche Stellplätze geplant sind.

4. Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB

4.1 Rahmen der Umweltprüfung

Der vorliegende Umweltbericht ist auf Basis einer Umweltprüfung gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a des Baugesetzbuches (BauGB) erstellt worden. Umfang und Detaillierungsgrad für die Ermittlung der Umweltbelange entsprechen der Ebene des Flächennutzungsplans. Die Ergebnisse beruhen auf der ausführlichen Ermittlung der Umweltauswirkung im parallel aufgestellten Bebauungsplan-Verfahren.

4.2 Kurzdarstellung Inhalt und wichtigste Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Wesentliches Ziel der 29. Änderung des fortgeschriebenen Flächennutzungsplans (FNP) ist es, vorhandene Gewerbeflächen zwecks Ansiedlung von großflächigen Fachmärkten, Fittnesseinrichtungen und Büronutzungen nunmehr als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Stadtbezirkszentrum“ (SO SBZ) darzustellen. Den Anlass bildet die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 342, dessen Entwurf ein entsprechendes Sondergebiet festsetzt. Darüber hinaus wird der östlich gelegene Grünzug nach Westen ausgeweitet und tritt an die Stelle bisheriger Gewerbeflächen. Innerhalb der Grünfläche verläuft auch die geplante Trasse der verlegten Heroldstraße (B-Plan Nr. 486), die im FNP jedoch nicht darzustellen ist.

4.3 Fachgesetzliche Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes

Maßgebliche fachgesetzliche Anforderungen ergeben sich insbesondere aus dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und zugehöriger Verordnungen. Referenzmaßstab für die Bewertung der Umweltauswirkungen sind die derzeitigen Darstellungen des FNP.

4.4 Umweltbeschreibung /Umweltbewertung und Wirkungsprognose

Die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen sind im Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der FNP bislang bereits Gewerbeflächen darstellt und für das Gebiet der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 342 vorliegt.

Tabelle 1: Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung auf die zu betrachtenden Schutzgüter.

Umweltbelange	Beschreibung der heutigen Umweltsituation	Prognose der Umweltauswirkungen
Mensch	Die zu ändernden Flächen werden gegenwärtig im FNP als Gewerbegebiet dargestellt. Die nächsten Wohngebäude befinden sich in rund 80 m Entfernung in südlicher und östlicher Richtung sowie rund 100 m Entfernung in nördlicher Richtung. Das Gebiet ist erheblichen Lärmbelastungen von Straße und Schiene ausgesetzt. Für die Weseler Straße werden Verkehrsbelastungen von ca. 24.000 Kfz/24h prognostiziert (2020).	Als erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung sind die auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen zu berücksichtigen. Durch die benachbarte Weseler Straße werden erhöhte Lärmimmissionen erwartet, die nur in Verbindung mit einem Verzicht auf Wohnnutzung verträglich zu gestalten sind. Etwaige Vermeidungsmaßnahmen sind auf der Ebene des Bebauungsplans zu regeln.
Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt	Im westlichen Änderungsbereich befindet sich ein voll versiegelter Gewerbestandort; im östlichen Änderungsbereich liegt innerhalb des dargestellten Gewerbegebiets zurzeit eine Wiese bzw. Wiesenbrache. Kein Hinweis auf Vorkommen schutzwürdiger bzw. planungsrelevanter Arten. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder europäische Vogelschutzgebiete werden nicht berührt.	Die Änderungen führen insgesamt zu einer Rücknahme der Darstellung von Bauflächen ggü. Freiflächen. Ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft ist daher nicht erforderlich.
Landschaft (Ortsbild)	Das Gebiet ist Bestandteil eines lang gestreckten Gewerbegebietes zwischen Weseler Straße und Bahnlinie Wanne-Eickel - Bremen. Nördlich der Weseler Straße schirmt eine Ausgleichsfläche zukünftig das Sondergebiet von den jenseitigen Misch- und Wohnbauflächen ab.	Eine maßgebliche Betroffenheit der Landschaft ist durch die Vorprägung als Gewerbegebiet nicht gegeben.
Boden	Im Änderungsbereich befindet sich eine Altlasten-/ Verdachtsfläche; Bei den natürlich anstehenden Böden handelt es sich um Pseudogleypodsole.	Ein erhebliches Gefährdungspotenzial geht von der Altlasten-/Verdachtsfläche nicht aus. Eine Kennzeichnung ist nach Auskunft der Unteren Bodenschutzbehörde nicht erforderlich. Eine Konkretisierung erfolgt auf der Ebene des Bebauungsplans.
Wasser	Die Grundwasserneubildung ist durch die bestehende Gewerbebenutzung bereits unterbunden.	Die Darstellung als Sondergebiet führt nicht zu einer Erhöhung der Versiegelung ggü. einer Gewerbebenutzung.

Umweltbelange	Beschreibung der heutigen Umweltsituation	Prognose der Umweltauswirkungen
Klima	Klimatisch ohne nennenswerte Relevanz.	Klimatisch kaum wirksame Veränderung ggü. dem heutigen Planungsstand. Die positive Auswirkung einer Ausdehnung des Grünzuges wird durch den geplanten Verlauf der verlegten Heroldstraße innerhalb des Grünzuges relativiert.
Luft	Die Weseler Straße zählt zu den am stärksten von Luftverunreinigungen betroffenen Straßen in Münster. Im Planbereich liegt eine relativ günstige Belüftungssituation vor.	Überschreitungen der Grenzwerte der 22. BImSchV sind aufgrund der hohen Verkehrsbelastung nicht von vorne herein auszuschließen. Da weder eine Straßenschlucht erzeugt wird noch besonders empfindlichen Nutzungen geplant werden, ist auf der Basis von Vergleichsmessungen in anderen Bereichen der Weseler Straße nicht mit kritischen Werten zu rechnen.
Sach- und Kulturgüter	Im Bereich der Planung befinden sich gewerblich genutzte Gebäude sowie ungenutzte Gebäudekomplexe.	Erhebliche Umweltauswirkungen sind beim Abriss der Gebäudekomplexe nicht zu erwarten.
Wechselwirkungen	keine signifikanten Wechselwirkungen	keine Relevanz

Sonstige umweltbezogene Fachplanungen oder Schutzausweisungen, insbesondere FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete werden nicht tangiert.

4.5 Nichtdurchführung der Planung (Prognose-Null-Variante)

Unter den gegenwärtigen planungsrechtlichen Voraussetzungen kann am Standort keine Nutzung als Stadtbereichszentrum erfolgen, da hierfür eine Ausweisung als Sondergebiet Voraussetzung ist. Bei Beibehaltung des gewerblichen Status ist von einer gewerblichen Nutzung gemäß den Vorgaben des Bebauungsplans Nr. 342 auszugehen. Im Hinblick auf die Umweltfolgen ergibt sich bei Nichtdurchführung keine wesentlich geänderte Situation gegenüber den dargelegten Planungsabsichten, da bei einer gewerblichen Nutzung von einer ähnlich intensiven oder gar intensiveren Nutzung der Flächen auszugehen ist.

4.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Darstellung von zusätzlichen Sondergebietsflächen zur Realisierung des geplanten Stadtbereichszentrums entspricht der Zielsetzung des im Februar 2009 fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Münster. Danach ist für den Planbereich die Entwicklung zum Stadtbereichszentrum des Stadtbezirks Münster-West zusammen mit dem bestehenden Stadtbereichszentrum an der Roxeler Straße im Stadtteil Gievenbeck vorgesehen.

Die vorgesehene Änderung des FNP betrifft ein bestehendes und wirksam im FNP dargestelltes Gewerbegebiet. Aus den vorgenannten Gründen kann insgesamt eine vergleichende Umweltprüfung von Flächenalternativen entfallen.

4.7 Überwachung (Monitoring)

Auf der Ebene des FNP sind keine speziellen Monitoring-Maßnahmen vorgesehen.

4.8 Zusammenfassung

Mit der 29. Änderung des fortgeschriebenen Flächennutzungsplans sollen im Bereich des Gewerbegebietes an der Weseler Straße bisherige Gewerbefläche zu einem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Stadtbereichszentrum entwickelt werden. Die Planung entspricht dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Münster. Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden insofern nicht in Betracht gezogen. Die absehbaren Umweltauswirkungen sind abgesehen von den Lärmimmissionen im Plangebiet wenig erheblich oder lassen sich durch geeignete Maßnahmen vermeiden, mindern oder ausgleichen.

5. Gesamtabwägung

5.1 Eingriffe in Natur und Haushalt: Ausgleich

Aufgrund der bereits bestehenden Versiegelung, Bebauung und intensiven Nutzung des Änderungsbereichs liegt bereits eine entsprechende Vorbelastung für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft vor. Zur Kompensation eines Eingriffs durch die zusätzliche Versiegelung und Bebauung sind im FNP grundsätzlich geeignete Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Die im Zuge der geplanten 2. Änderung des Bebauungsplans vorgesehenen Festsetzungen führen aufgrund der bestehenden Festsetzungen als Gewerbegebiet bzw. Verkehrsfläche zu keinem weitergehenden Eingriff in Natur und Landschaft. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

5.2 Altlasten

Im Flächennutzungsplan sollen gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB "für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind", gekennzeichnet werden. Innerhalb des Änderungsbereichs besteht im Bereich des Sondergebiets eine entsprechend gekennzeichnete Altlastenverdachtsflächen in einer Größe von mehr als einem ha.

Im Bereich der Planung befindet sich die im städtischen Altlast-/Verdachtsflächenkataster geführte Fläche Nr. 30. Hierbei handelte es sich um Betriebe, bei denen mit Wasser gefährdenden Stoffen umgegangen worden ist. Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung wurden im Bereich einer Eigenverbrauchertankanlage durchgeführt, diese zeigten keine Verunreinigungen des Erdreichs. Die Kennzeichnung der Altlast-/Verdachtsfläche im FNP ist nicht erforderlich und kann demnach entfallen.

5.3 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der gültige Regionalplan (früher Gebietsentwicklungsplan (GEP)) für den Regierungsbezirk Münster – Teilabschnitt Münsterland – stellt den Änderungsbereich als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB) dar. Im Rahmen der anstehenden Fortschreibung des Regionalplans ist vorgesehen, diesen Bereich zukünftig als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) darzustellen. Dies geschieht auch vor dem Hintergrund der Vorgabe des neuen § 24a Abs. 2 Landesentwicklungsprogramm (LEPro), demnach zentrale Versorgungsbereiche innerhalb eines ASB liegen müssen. Damit steht die 29. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplans im Einklang mit den landesplanerischen Vorgaben und Zielaussagen.

Mit Schreiben vom 01.12.2008 hat die Bezirksregierung Münster (Dezernat 32) erklärt, dass die vorliegende Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

5.4 Liegenschaftliche Verfügbarkeit

Die im Geltungsbereich der vorhabenbezogenen 2. Änderung des B-Plans Nr. 342 liegenden Flächen für das Sondergebiet Stadtbereichszentrum (SBZ) stehen im Eigentum eines Investors; damit sind die Voraussetzungen für eine zügige Realisierung der Planung gegeben.

Mit der 29. Änderung des Flächennutzungsplans werden die Voraussetzungen geschaffen, dass die mit der Aufstellung der vorhabenbezogenen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 342 verbundenen Entwicklungsziele als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden können. Zur Realisierung des Vorhabens werden ergänzende öffentlich-rechtliche vertragliche Vereinbarungen in einem Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Münster und dem Vorhabenträger abgeschlossen.

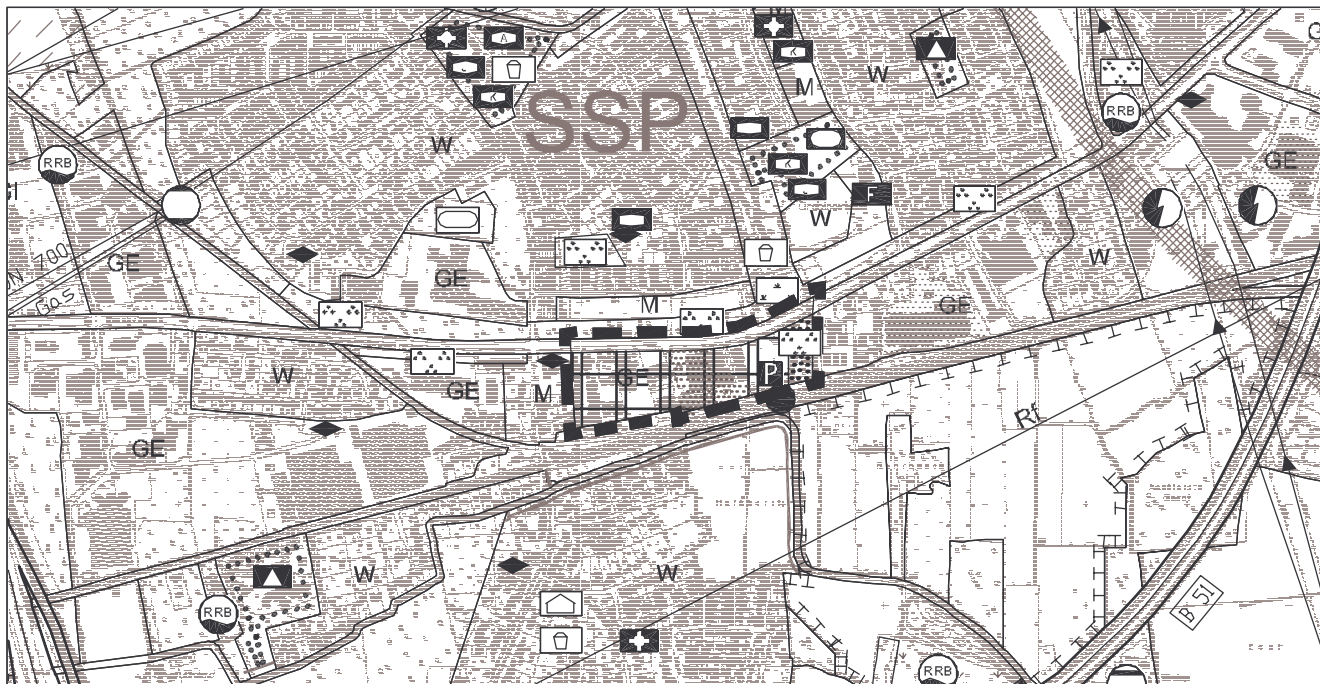
Die Verwirklichung der Inhalte der 29. Änderung des Flächennutzungsplans wird sich auf die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet lebenden und arbeitenden Menschen zwar auswirken, nachteilige Auswirkungen in wirtschaftlicher oder sozialer Hinsicht sind jedoch nicht ersichtlich. Ein Sozialplan ist daher nicht erforderlich.

Nähere Einzelheiten zur Planung sind aus dem Plan zur 29. Änderung des fortgeschriebenen Flächennutzungsplanes ersichtlich. Durch die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes werden dessen Grundzüge nicht verändert.

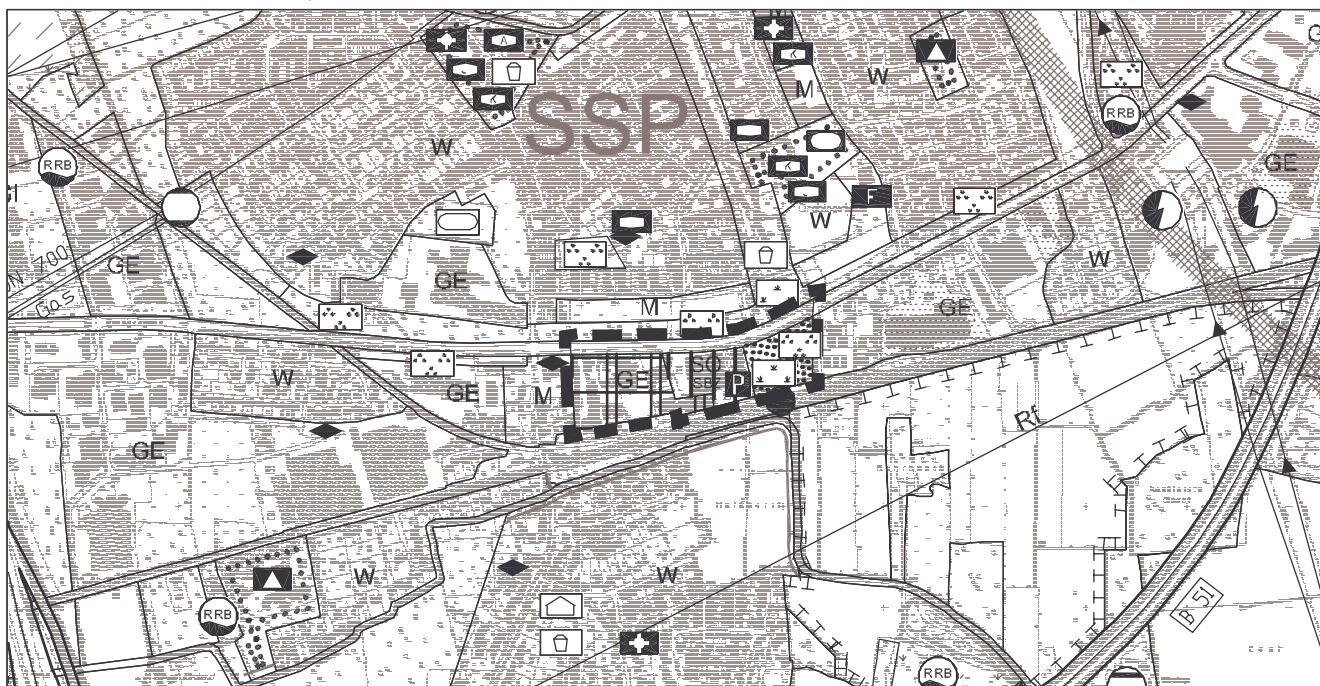
Diese Begründung dient gemäß § 5 (5) Baugesetzbuch als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am _____ beschlossenen geänderten Entwurf der 29. Änderung des fortgeschriebenen Flächennutzungsplanes.

Münster,

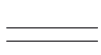
Lewe
Oberbürgermeister



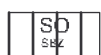
Neue Darstellung



Gewerbegebiet



Hauptverkehrsstraße



Sondergebiet
Stadtbereichszentrum



Öffentliche Parkfläche



Grünflächen



Altlast- / Ver-
dachtsfläche > 1 ha



Parkanlage



Änderungsbereich



Maßnahme zum Schutz,
zur Pflege und zur Ent-
wicklung von Boden,
Natur und Landschaft

STADT MÜNSTER

Amt für Stadtentwicklung
Stadtplanung
Verkehrsplanung

Plan zur 29. Änderung des fortge-
schriebenen Flächennutzungsplanes

N
M.: 1 : 15.000

Stand: 12.08.2009

Begründung

zum geänderten Entwurf der vorhabenbezogenen 2. Änderung des Bebauungs- planes Nr. 342: Mecklenbeck – Weseler Straße / Autobahnzubringer (B 51 a) / Bahnstrecke Wanne-Eickel – Bremen / Heroldstraße

Inhalt	Seite
1. Planungsanlass / Planungsgrundlagen	2
2. Geltungsbereich.....	5
3. Planungsrechtliche Situation	5
3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
3.2 Bestehendes Planungsrecht	5
4. Räumliche und strukturelle Situation	6
5. Planungsziele	6
6. Inhalte des Bebauungsplanes	7
6.1 Grundzüge der Planung	7
6.2 Bauliche Nutzung und Baugestaltung	7
6.2.1 Nutzungsart(en), Nutzungsdichte	7
6.2.2 Bebaubare Flächen, Bauhöhe, Bauweise und Bauform.....	12
6.2.3 Stellplätze und Anlieferung	12
6.2.4 Freiflächen, Begrünung, Nebenanlagen	12
6.2.5 Werbeanlagen.....	13
6.3 Verkehrsflächen / Erschließung	13
6.4 Versorgung / technische Infrastruktur	15
6.5 Ausgleichsflächen.....	15
6.6 Immissionsschutz	15
6.7 Altlasten / Altstandorte.....	16
6.8 Denkmalschutz / Archäologie	16
7. Flächenbilanz.....	16
8. Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht gemäß § 2a BauGB	16
8.1 Rahmen der Umweltprüfung	16
8.2 Kurzdarstellung der Planung	17
8.3 Fachgesetzliche Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes.....	17
8.4 Umweltbeschreibung / Umweltbewertung und Wirkungsprognose	18
8.4.1 Mensch.....	18
8.4.2 Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt.....	19
8.4.3 Boden	20
8.4.4 Landschaft.....	20
8.4.5 Wechselwirkungen der Schutzgüter	20
8.4.6 Zusammenfassung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.....	21
8.5 Nichtdurchführung der Planung (Prognose Null-Variante).....	21
8.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	21
8.7 Überwachung (Monitoring)	21
8.8 Zusammenfassung	21
9. Gesamtabwägung.....	22
10. Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen	22

1. Planungsanlass / Planungsgrundlagen

Der Vorhabenträger beabsichtigt sein Grundstück südlich der Weseler Straße komplett frei zu machen und neu zu nutzen. Das ca. 1,64 ha große Grundstück ist – zusammen mit benachbarten Flächen – seit langem als Einzelhandelsstandort etabliert. Zuletzt verfügte es über einen Baumarkt, einen Gartenmöbelmarkt sowie Schuh- und Bekleidungsmärkte mit zusammen ca. 6.500 m² Verkaufsfläche. Ergänzt wird der Standort durch einen Lebensmittel-Discounter, einen Tierfuttermarkt sowie Kfz-orientierte Handelseinrichtungen. Das Auslaufen des Mietvertrages für den Baumarkt nimmt der Vorhabenträger zum Anlass, den Standort insgesamt neu zu überplanen.

Der **Vorhaben- und Erschließungsplan** (VEP) sieht eine II-geschossige Bebauung mit großflächigen Fachmärkten für die Sortimente Bekleidung, Schuhe, Sportartikel, Computer, Bürosortimente, Betten, Teppiche, Möbel, Spielwaren sowie Gastronomie und zentrale Dienstleistungsangebote im Erdgeschoss und eine Finesseinrichtung sowie Büros im Obergeschoss vor. Die Verkaufsfläche soll maximal 7.250 m² betragen. Ebenerdig und auf einem Parkdeck werden ca. 290 Stellplätze vorgesehen. Die Erschließung von der Weseler Straße wird leistungsfähiger ausgebaut.

Städtische Zielsetzungen / Planungsgrundlagen

Das vom Rat der Stadt im Jahr 2004 beschlossene – und 2009 fortgeschriebene – **Einzelhandels- und Zentrenkonzept** hat als zentrale Zielsetzung die Einzelhandelsentwicklung vorrangig auf die bestehenden Zentren auszurichten. Je nach Versorgungsfunktion wird zwischen der City, den Stadtbereichszentren und den Stadtteilzentren differenziert. Im Zusammenwirken mit anderen zentrenrelevanten Nutzungen sollen Angebotsvielfalt, Attraktivität und Funktionsfähigkeit der Zentren gesichert und die verbrauchernahen Versorgungsstrukturen erhalten und weiterentwickelt werden.

Die Ziele des Einzelhandelskonzeptes werden im Stadtteil Mecklenbeck aktuell umgesetzt durch:

- den Ausbau des Stadtteilzentrums nach den Ergebnissen eines Investorenwettbewerbes,
- die Vorbereitung für den Ausbau des Standortes südlich der Weseler Straße zum Stadtbereichszentrum und
- durch die Änderung der Bebauungspläne für die Gewerbegebiete nördlich und südlich der Weseler Straße (An der Hansalinie, BP 268 und Harkortstraße, BP 312) mit dem Ziel einer restriktiven Regelung zu Einzelhandelsansiedlungen

Die Entwicklung des Bereiches südlich der Weseler Straße zum **Stadtbereichszentrum** wird von der Stadt bereits seit Anfang der 1990er Jahre verfolgt. Sowohl das Zentrenkonzept zum Raumfunktionalen Konzept (1996) als auch die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes (2004) und das Einzelhandelskonzept (2004) weisen den Standort als Zentralen Versorgungsbereich aus.

Zusammen mit dem Stadtbereichszentrum an der Roxeler Straße in Gievenbeck übernimmt der Standort an der Weseler Straße übergeordnete Versorgungsfunktionen für den mit mehr als 54.000 Einwohnern größten Aussenstadtbezirk Münsters. Beide Stadtbereichszentren werden durch deutliche Unterschiede in der Struktur ihrer Versorgungsangebote gekennzeichnet sein, so dass für den Stadtbezirk insgesamt keine redundanten Angebote sondern eine große Bandbreite an Sortimenten und Vertriebsformen bereitgestellt wird.

Der Versorgungsstandort an der **Roxeler Straße** erfüllt sowohl die Funktion eines Stadtbereichszentrums als auch die eines Grundversorgungszentrums für den Stadtteil Gievenbeck. Das Angebot umfasst ein SB-Warenhaus mit 5.000 m² VK, wovon 50% für Lebensmittelangebote genutzt werden, einen Bau- und Gartenmarkt mit ca. 7.000 m² VK sowie kleinteiligere Einzel-

handelsnutzungen mit Läden bis 400 m² VK für Bekleidung, Schuhe um das Forum. Das Forum weist eine II - IV-geschossige Bebauung mit einem markanten VII-geschossigen Turmgebäude auf. In den Obergeschossen befinden sich Büros und Dienstleister sowie eine Altenwohn- und –Pflegeeinrichtung.

Demgegenüber wird der Standort an der **Weseler Straße** anders strukturiert. Er soll nur die Aufgaben der übergeordneten Versorgung eines Stadtbereichszentrums erfüllen, während die Grundversorgung durch das Stadtteilzentrum am Dingbängerweg wahrgenommen werden soll.

Diese Arbeitsteilung zwischen den beiden Versorgungsstandorten basiert auf Entscheidungen vom Beginn der 1990er Jahre, den Bereich um die St.-Anna-Kirche, im Zusammenhang mit der Entwicklung des Bereiches Mecklenbeck-Mitte, zur Stadtteilmitte und zum soziokulturellen Zentrum auszubauen. Mit der Entwicklung des Wohngebietes wurden dort ein Lebensmittel-Vollsortimenter und kleinteilige Angebote für die tägliche Versorgung geschaffen. Gastronomie, der Wochenmarkt und das Bürgerhaus Hesselmannscher Hof ergänzen das Angebot. Zurzeit erfolgt die Erweiterung des Stadtteilzentrums südlich der St.-Anna-Kirche mit weiteren Nahversorgungsanbietern.

Die Aufgabenteilung mit dem Stadtteilzentrum am Dingbängerweg bedeutet für das Stadtbezirkzentrum konkret, dass hier grundsätzlich keine Nahversorgungsangebote entstehen werden. Ausnahmen hierzu bilden der bestehende Lebensmittel-Discounter, für die Hauptsortimente Sportartikel und Spielwaren branchentypische Sortimente der Nah- und Grundversorgung (z. B. Sportartikel: Fitnessdrinks, Powerriegel) auf maximal 30 m² der Hauptsortimentsverkaufsfläche sowie Nah- und Grundversorgungssortimente in den unmittelbaren Kassenbereichen aller Einzelhandelsbetriebe mit maximal 10 m² Verkaufsfläche je Laden.

Darüber hinaus wird durch die nahezu ausschließlich großflächigen Fachmarktangebote mit entsprechend anderen Vertriebsformen eine andere Ausrichtung gegenüber dem kleinteiligeren Angebot im Zentrum Roxeler Straße gewährleistet.

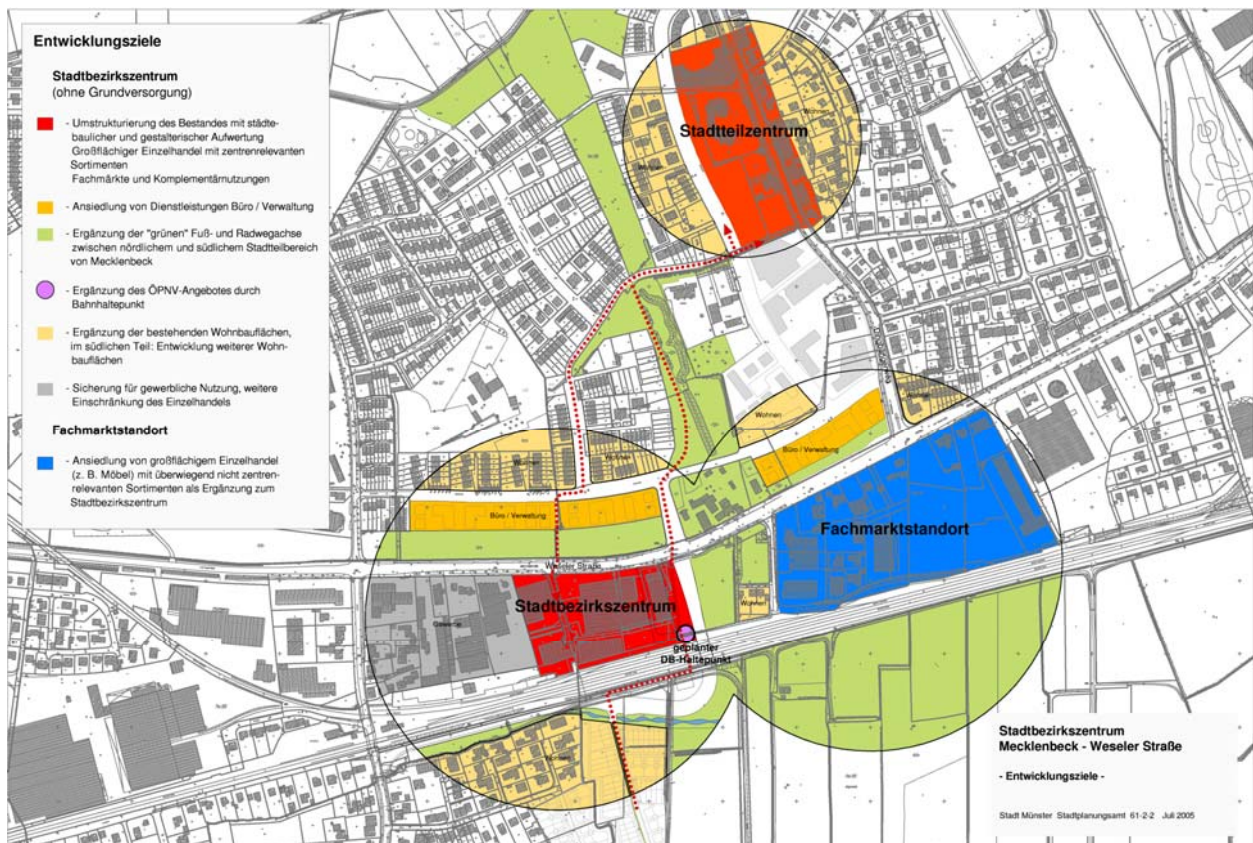


Abbildung 1: Entwicklungsziele

Zentraler Versorgungsbereich

Das Einzelhandelskonzept begrenzt den Versorgungsbereich südlich der Weseler Straße durch die Weseler Straße im Norden, die Trasse der künftigen Heroldstraße im Osten, die Bahnanlage im Süden und schließt im Westen den bestehenden Tierfuttermarkt und das Kfz-orientierte Gewerbe mit ein.

Die für einen Zentralen Versorgungsbereich anzustrebende breite Nutzungsmischung ist innerhalb dieser sehr engen Abgrenzung nur bedingt zu verwirklichen. Gleichwohl wird diese Nutzungsvielfalt bei Berücksichtigung der direkt angrenzenden Bereiche an das geplante Zentrum durchaus erreicht.

Die Planung des Vorhabenträgers sieht eine dichte, II-geschossige ca. 10 m hohe Bebauung vor. Sie wird einen städtebaulich markanten Rahmen entlang der Weseler Straße und dem neuen Kreuzungsbereich mit der Heroldstraße schaffen. Die Einzelhandelsnutzungen im Erdgeschoss und die Freizeitangebote (Fittnesseinrichtung) und Büros im Obergeschoss werden für eine starke Frequentierung des Zentrums sorgen. Das Zentrum wird eine Mitte mit Gastronomie, kleinteiligen Shops und Dienstleistungen (Kiosk, Bankschalter etc.) erhalten. In Verbindung mit der Außengastronomie und den Wegen entlang der Läden bietet dies attraktive Aufenthaltsqualitäten sowohl für die Kunden, als auch für die Nutzer der Freizeitangebote wie für die Passanten, die auf dem Weg vom Haltepunkt zu den Wohngebieten das Zentrum durchqueren.

Innerhalb des Zentrums ist keine Wohnnutzung vorgesehen. Die Rahmenbedingungen des Standortes zwischen Weseler Straße und Bahnanlage sind hierfür nicht prädestiniert. Aus den gleichen Gründen ist auch im Stadtbereichszentrum an der Roxeler Straße das Wohnen deutlich von dieser Straße abgerückt. Trotzdem spielt das Wohnen im direkten Umfeld des Zentrums eine wichtige Rolle. Während westlich und östlich weitere Gewerbebetriebe angrenzen, befinden sich sowohl auf der Nordseite als auch auf der Südseite große, weitgehend realisierte Wohngebiete. Der Bereich Mecklenbeck-Mitte mit ca. 800 Wohnungen, wovon 75% überwiegend im Einfamilienhausbau realisiert sind, grenzt an die Weseler Straße mit einem Kerngebietsstreifen für eine bis zu IV-geschossige Bürobebauung.

Der zentrale Nord-Süd Grünzug bindet Mecklenbeck-Mitte geradlinig an das Stadtbereichszentrum und den geplanten Bahnhof an. Die Verlegung der Heroldstraße schafft die direkte Anbindung des Wohngebietes Hafkhorst und Ripenhorst an das Zentrum. Das Wohngebiet soll in östlicher Richtung erweitert werden und bietet künftig Platz für weitere 120 Einfamilienhäuser.

Das geplante Stadtbereichszentrum und das direkte Umfeld werden durch attraktive Wegeverbindungen miteinander vernetzt, so dass trotz der trennenden Wirkung der Verkehrsachsen ein städtebaulicher Zusammenhang geschaffen wird.

Die Stadt begrüßt die vorliegende Planung, weil

- sie mit den städtischen Zielen der Einzelhandelsentwicklung übereinstimmt,
- die geplante Angebotsstruktur stadtstrukturverträglich ist sowie
- die Nutzungsvielfalt und die gestalterischen Qualitäten eine deutliche Aufwertung des Standortes erwarten lassen

Vor diesem Hintergrund soll der Bebauungsplan Nr. 342 als Vorhabenbezogene 2. Änderung im Bereich zwischen Weseler Straße und Haltepunkt Mecklenbeck / westlich der verlegten Heroldstraße in der Weise geändert werden, dass teilweise bislang unzulässige zentrenorientierte Nutzungen (Dienstleistungs-, Freizeit- und Gastronomieangebote) und großflächige Einzelhandelsgeschäfte mit zentrenrelevanten Sortimenten in diesem Bereich zugelassen werden.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst den Teil des Bebauungsplanes Nr. 342 zwischen Weseler Straße und der Bahnlinie Wanne-Eickel – Bremen.

Innerhalb des Änderungsbereiches liegen die folgenden Grundstücke:

Gemarkung Münster,

Flur 220, Flurstücke 7 – 16, 138, 140, 165, 169, 171, 172, 174, 239, 240, 251, 252, 254 – 258, Teile der Flurstücke 109, 225, 253,

Flur 223, Flurstücke 390, 392, 393.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung sind im Plan durch einen grauen Farbstreifen bezeichnet. Die Grenzen des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind im Plan durch einen violetten, unterbrochenen Farbstreifen gekennzeichnet.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Durch die Änderung werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes betroffen. Das dargestellte Gewerbegebiet wird zum Teil über die Abgrenzung des Änderungsbereichs hinaus in Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Stadtbereichszentrum“ (SO SBZ) parallel zum Bebauungsplanverfahren geändert. Der Bebauungsplan gilt damit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.2 Bestehendes Planungsrecht

Der Bebauungsplan Nr. 342 ist seit 1989 und mit der 1. Änderung seit 1998 rechtskräftig und wurde zur planungsrechtlichen Sicherung der Erschließung und baulichen Nutzung der Grundstücke in diesem Bereich aufgestellt.

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind in dem von der 2. Änderung betroffenen GE- Gebiet der Einzelhandel mit Ausnahme von Baumärkten, Gartencenter sowie Handel mit Möbel und Autos ausgeschlossen (BauNVO 1977). Nach der 1. Änderung ist anstelle einer entfallenen Festsetzung sonstiger Einzelhandel ausnahmsweise zulässig, als untergeordneter Betriebsteil eines Gewerbebetriebes, sofern die vertriebenen Waren in einem funktionalen Zusammenhang mit der ausgeübten Produktion oder Dienstleistung stehen (§ 1 (9) BauNVO 1990).

Damit entspricht der Bebauungsplan nicht den im Weiteren dargestellten Zielen und bedarf einer Änderung.

Des Weiteren ist die Verknüpfung dieses Vorhabens mit der Planungsmaßnahme im Umfeld (Schaffung des Bahnhofpunktes Mecklenbeck, Verlegung der Heroldstraße) von besonderer Bedeutung (**siehe Kapitel 1**). Der hierfür vorgesehene Bebauungsplan Nr. 486 „Mecklenbeck – Verlegte Heroldstraße / Neuer DB-Haltepunkt“ schafft die Voraussetzung zur Beseitigung des höhengleichen Bahnübergangs an der Heroldstraße und die Voraussetzung zur Erschließung eines neuen DB-Haltepunktes Mecklenbeck an der Eisenbahnstrecke Münster – Coesfeld.

4. Räumliche und strukturelle Situation

Lage und Nutzungsstruktur im Gesamtkontext der näheren Umgebung

Das Plangebiet liegt südlich der Weseler Straße im Stadtteil Mecklenbeck und grenzt direkt an die Bahnanlage an. Es ist Teil der sich entlang der Weseler Straße erstreckenden Gewerbenutzung, in der der Kfz-Handel und Kfz-bezogene Dienstleistungen dominieren. Das Plangebiet wird direkt von der Weseler Straße aus erschlossen und grenzt an den Kreuzungspunkt Weseler Straße / Meyerbeerstraße / künftige Heroldstraße an.

Nördlich der Weseler Straße befindet sich der Bereich Mecklenbeck–Mitte. Er wird geprägt durch das Wohngebiet mit künftig ca. 800 Wohneinheiten überwiegend im Einfamilienhausbau, von denen ca. 75% realisiert sind, durch das Stadtteilzentrum um die St.-Anna-Kirche mit einem Lebensmittel-Vollsortimenter und ergänzenden Nahversorgungsangeboten, das zurzeit mit weiteren Nahversorgungsanbietern erweitert wird, sowie durch Kerngebietsflächen entlang der Weseler Straße, die für eine dichte bis zu viergeschossige Bürobauung vorgesehen sind.

Getrennt durch die Bahnanlage erstrecken sich südlich des Plangebietes die Wohngebiete entlang der Straßen Hafkhorst und Ripenhorst mit ein- und zweigeschossigen Wohnhäusern. Östlich angrenzend sind Wohnbauflächen für weitere ca. 120 Einfamilienhäuser vorgesehen, die nach der Verlegung der Heroldstraße erschlossen werden können.

In westlicher Nachbarschaft zum Plangebiet befinden sich Kfz-orientierte Nutzungen (Handel und Dienstleistungen). Auf der Ostseite grenzt die neue Trasse für die Heroldstraße an, die künftig als Trogstrecke unter der Bahnanlage durchgeführt werden soll. Jenseits davon befinden sich verschiedene kleinteilige gewerbliche Nutzungen (Kfz-orientierter Handel, Handel mit Bettwaren, Bürogebäude, Möbelhaus).

Nutzungsstruktur im Plangebiet

Nachdem ehemals ca. 6.500 m² Verkaufsfläche (VKF) am Standort vorhanden waren und ein bislang vorhandener Baumarkt mit ca. 4.200 m² VKF geschlossen wurde, befinden sich derzeit im Plangebiet neben Stellplätzen und ungenutzten Gebäudeteilen, zwei Schuhgeschäfte, davon eines mit ca. 350 m² VKF und eines - mit befristet genehmigter Nutzung - mit 1.158 m² VKF, zwei Bekleidungsgeschäfte, davon eines mit ca. 400 m² VKF und eines – ebenfalls mit befristet genehmigter Nutzung – mit 1.139 m² VKF sowie ein Gartenmöbelmarkt mit ca. 1.500 m² VKF. Nur der ehemalige Baumarkt und der Gartenmöbelmarkt zählen zu nicht-zentrenrelevantem Einzelhandel.

Am südwestlichen Rand bestehen ein Lebensmittel-Discounter mit Backshop mit ca. 940 m² VKF und ein Tiernahrungsmarkt mit ca. 650 m² VKF. Die Märkte haben Bestandsschutz.

5. Planungsziele

Die Vorhabenbezogene 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 342 soll die Flächen im Plangebiet für die Entwicklung eines Stadtbereichszentrums ohne Grundversorgung bereitstellen und damit die künftige städtebauliche Entwicklung, entsprechend den Zielen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Münster, ausrichten.

Grundlage ist der seitens des Investors vorgelegte Vorhaben- und Erschließungsplan, der mit der Stadt Münster in Hinblick auf die Anforderungen des Stadtbereichszentrums abgestimmt wurde. Danach sollen folgende allgemeinen Ziele umgesetzt werden:

- Errichtung eines multifunktionalen Stadtbereichszentrums in direkter Anbindung an den künftigen Bahnhof Mecklenbeck

- Bereitstellung eines vielfältigen Einzelhandelsangebotes in zeitgemäßen Vertriebsformen, das der Versorgungsfunktion des Stadtbereichszentrums gerecht wird und dessen Stadtstrukturverträglichkeit durch die sortiments- und flächenbezogene Gliederung gesichert wird.
- Ergänzung der Versorgungsangebote durch publikumsintensive Freizeitangebote sowie durch Büros und Dienstleistungsflächen.
- Schaffung eines öffentlichen Raumes mit gastronomischen Angeboten und zentralen Dienstleistungsangeboten.
- Einbindung des Zentrums in das öffentliche Wegenetz insbesondere zum Bereich Mecklenbeck–Mitte nördlich der Weseler Straße und über die künftig verlegte Heroldstraße zu den Wohngebieten südlich der Bahnanlage.

Diese Ziele werden durch den Vorhabenträger unterstützt und ihre Realisierung durch entsprechende Verpflichtungen im Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB mit der Rechtskraft der Vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes bindend.

6. Inhalte des Bebauungsplanes

6.1 Grundzüge der Planung

Zur Sicherung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sind:

- die Art der baulichen Nutzung,
- das Maß der baulichen Nutzung,
- die Einhaltung der Baugrenzen,
- die Regelungen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs sowie
- die Sicherung der öffentlichen Zufahrt zum DB-Haltepunkt

von substantieller Bedeutung und stellen die Grundzüge der Planung dar.

6.2 Bauliche Nutzung und Baugestaltung

6.2.1 Nutzungsart(en), Nutzungsdichte

Art der baulichen Nutzung

Für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird – auf der Grundlage des § 12 (3a) BauGB – die bauliche und sonstige Nutzung als Sondergebiet „Stadtbereichszentrum“ festgesetzt. Damit wird im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan lediglich der Rahmen künftiger Nutzungsmöglichkeiten bestimmt, den das im Durchführungsvertrag nach Sortiment und Verkaufsflächengröße detailliert zu definierende Vorhaben nicht überschreiten darf. Im Falle einer Änderung des Vorhabens müsste nur der Durchführungsvertrag nicht aber der Vorhabenbezogene Bebauungsplan geändert werden. Das schafft Flexibilität für den Vorhabenträger und bietet zugleich für die Stadt die Gewähr, dass auch die geänderte Nutzung nicht zur Unverträglichkeit mit den bestehenden Versorgungsstrukturen führt.

Durch die **Textliche Festsetzung 1.1** wird sichergestellt, dass Vorhaben, die den festgesetzten Nutzungen im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes entsprechen, nur dann zulässig sind, wenn es sich um Vorhaben handelt, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Danach besteht der Rahmen versorgungsstrukturell zulässiger Einzelhandels- und ergänzender Nutzungen, den das multifunktionale Stadtbereichszentrum einzuhalten hat, im **Sondergebiet „Stadtbereichszentrum“** aus **Einzelhandel** mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 7.250 m² und jeweils einem oder mehreren Betrieben mit den Sortimenten:

- **Bekleidung** mit maximal 2.750 m² Verkaufsfläche (maximal 1 Laden mit weniger als 500 m² Verkaufsfläche),
- **Schuhe** mit maximal 1.850 m² Verkaufsfläche, (maximal 1 Laden mit weniger als 500 m² Verkaufsfläche),
- **Sportartikel einschließlich Sportbekleidung** mit maximal 1.200 m² Verkaufsfläche,
- **Computer und Zubehör** mit maximal 650 m² Verkaufsfläche,
- **Bürosortiment** mit max. 1.500 m² Verkaufsfläche,
- **Betten, Zubehör, Heimtextilien** mit maximal 1.300 m² Verkaufsfläche,
- **Teppiche, Bodenbeläge** mit max. 1.000 m² Verkaufsfläche,
- **Möbel** mit max. 1.500 m² Verkaufsfläche und
- **Spielwaren** mit max. 600 m² Verkaufsfläche und Kinder- und Babyartikel mit max. 200 m² Verkaufsfläche.

Die festgesetzten Sortimente bezeichnen jeweils das Hauptsortiment.

Folgende ergänzende Randsortimente sind zulässig:

- **zentrenrelevante Randsortimente** gemäß Münsteraner Sortimentsliste – mit Ausnahme der dort aufgeführten Sortimente der Nah- und Grundversorgung – auf maximal 5 % der jeweils zulässigen Hauptsortimentsverkaufsfläche, höchstens jedoch auf 5 % der zulässigen Gesamtverkaufsfläche,
- **nicht zentrenrelevante Randsortimente** gemäß Münsteraner Sortimentsliste auf maximal 5 % der zulässigen Gesamtverkaufsfläche,
- nur für die Hauptsortimente **Sportartikel** und **Spielwaren** sind ausnahmsweise **branchentypische Sortimente der Nah- und Grundversorgung** (z. B. **Sportartikel**: Fitnessdrinks, Powerriegel; **Spielwaren**: Babynahrung, Körperpflegeartikel) zulässig, wenn die Verkaufsfläche maximal 30 m² der Hauptsortimentsverkaufsfläche nicht übersteigt,
- in den unmittelbaren **Kassenbereichen** sind Nah- und Grundversorgungssortimente ausnahmsweise zulässig, wenn die Verkaufsfläche 10 m² je Laden nicht überschreitet.

Als **sonstige Nutzungen** sind zulässig:

- **Fitnessseinrichtungen** mit maximal 1400 m² Nutzfläche, zusätzlich sind max. 600 m² Nutzfläche auf angrenzenden Dachterrassen zulässig,
- **Gastronomieeinrichtungen** mit maximal 300 m² Nutzfläche,
- **Büros** und
- sonstige **Dienstleistungseinrichtungen** mit Ausnahme von Arztpraxen, Pflegediensten und Apotheken.

Die Festsetzungen zu den Einzelhandelsnutzungen wurden seitens der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung in einem **Gutachten „Verträglichkeitsstudie Münster - Mecklenbeck, Stadtbezirkzentrum südlich der Weseler Straße“** (GMA, Köln, Mai 2008) überprüft.

Grundlage der Festsetzungen bilden die in mehreren Abstimmungsschritten mit der Industrie- und Handelskammer, der Handwerkskammer und der Bezirksregierung Münster nach Art und Größe definierten Einzelhandelsnutzungen. Das Gutachten kommt demnach zu dem Ergebnis, dass das Stadtbereichszentrum mit dem geplanten Einzelhandelsbesatz den Vorgaben des Gesetzes zur Landesentwicklung (LEPro) entspricht:

Der Planstandort wird in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Münster als Stadtbereichszentrum mit mittelzentraler Versorgungsfunktion und damit als zentraler Versorgungsbereich gemäß § 24a LEPro definiert. Die geplanten Fachmärkte sind als marktfähige Betriebstypen zu bewerten, die grundsätzlich geeignet sind, die Versorgungsfunktion des Oberzentrums Münster zu festigen und zu ergänzen. Zur Analyse unterteilt das Gutachten das Einzugsgebiet in 3 Zonen im engeren, mittleren und weiteren Bereich und untersucht die Konsequenzen aus der geplanten Ansiedlung.

Aufgrund der Zuordnung des Planstandorts zum Stadtteil Mecklenbeck ist das Vorhaben grundsätzlich geeignet, die Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung im westlichen Stadtgebiet zu verbessern.

Negative versorgungsstrukturelle Auswirkungen auf die Nachbargemeinden können aufgrund der Höhe der initiierten Kaufkraftbewegungen ausgeschlossen werden.

Als versorgungsstrukturell isolierter Standort sind auch keine Verbundeffekte zu bestehenden Versorgungszentren zu erwarten.

Aufgrund der Höhe der prognostizierten Umverteilungseffekte können Existenzgefährdungen ansässiger Wettbewerber ausgeschlossen werden.

Durch das Planvorhaben wird eine Kaufkraftumverteilung innerhalb der Stadt Münster eingeleitet. Aufgrund der Sortimentsfestsetzungen sind negative Auswirkungen auf die bestehenden Nahversorgungsstrukturen im Umfeld weitgehend auszuschließen. Da die ermittelten Umverteilungseffekte maximal 10% erreichen, in der Regel aber darunter liegen, können grundsätzlich existenzgefährdende Auswirkungen auf die bestehenden Anbieter ausgeschlossen werden. Auch unter Berücksichtigung von Agglomerationseffekten sind keine strukturgefährdenden Auswirkungen auf innerstädtische und wohnungsnahе Versorgungsstandorte in Münster zu erwarten.

Strukturverändernde Wirkungen auf benachbarte Einkaufsstädte in punkto Zentralitätsfunktionen und Versorgungsstrukturen sind nicht zu prognostizieren.

Im Fazit ist festzuhalten, dass die Rahmenbedingungen für die Ansiedlung positiv zu bewerten sind.

- Mit max. 7.250 m² **Gesamtverkaufsfläche** wird eine Obergrenze bestimmt, die unabhängig von der anteiligen Aufteilung der Verkaufsfläche auf die zulässigen Sortimente, abschließend gilt. Unter Berücksichtigung der ansässigen SB- und Fachmärkte, für die Bestandsschutz besteht, wird sich die Verkaufsfläche für Einzelhandelsnutzungen im weiteren Bereich des Stadtbereichszentrums auf ca. 8.186 m² belaufen.
- Im Bekleidungssegment weist die Stadt Münster ein begrenztes Entwicklungspotenzial auf, so dass durch die Ansiedlung von Bekleidungsfachmärkten ca. 1 % der Kaufkraft aus der Stadt Münster und ca. 1 % aus dem Umland zusätzlich gebunden werden können. Vor dem Hintergrund der ausschnittweisen Angebotsstruktur in den Nachbarkommunen, kön-

nen damit negative Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur im Umland ausgeschlossen werden. Für einen **Bekleidungsfachmarkt** mit max. ca. 2.750 m² Verkaufsfläche ist die Umverteilung bei den bestehenden Betrieben mit max. 9 % der derzeitigen Umsätze bei Wettbewerbern der Zone I zu veranschlagen. Aufgrund der zunehmenden Entfernung sind für die Wettbewerber der Zone II und Zone III deutlich geringere Umverteilungswirkungen zu prognostizieren.

- Die Umverteilung durch die projektierten **Schuhfachmärkte** mit max. ca. 1.850 m² wird sich insbesondere auf die im Naheinzugsbereich ansässigen Schuhanbieter, auf die innerstädtischen Betriebe sowie auf sonstige Münsteraner Betriebe, die Schuhe als Randsortiment führen, beziehen. Dabei liegen die Umverteilungseffekte in Versorgungszentren der Zone I bei 8 – 9 % des derzeitigen Umsatzes, so dass versorgungsstrukturell und städtebaulich negative Auswirkungen auszuschließen sind. In den übrigen Zonen ist eine Vielzahl von Betrieben und Standorten betroffen, so dass eine Gefährdung einzelner Anbieter bzw. städtebaulich integrierter Versorgungsstrukturen hier auszuschließen ist. Für die Entwicklungsfähigkeit insbesondere der Hauptgeschäftsbereiche von Münster und den im Einzugsgebiet befindlichen Nachbarkommunen sind aufgrund der zu erwartenden Marktwirkungen keine Einschränkungen zu erwarten.
- Für einen **Sportfachmarkt** mit max. ca. 1.200 m² Verkaufsfläche werden die Umverteilungseffekte die 10 %- Grenze für das Einzelhandelsangebot der Stadt Münster nicht überschreiten, so dass negative Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur der Stadt Münster auszuschließen sind. Eine Einschränkung der Entwicklungsfähigkeit der Innenstadt ist aufgrund der Höhe der Marktwirkungen nicht zu erwarten.
- Um strukturgefährdende Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur der Zone I ausschließen zu können, ist die Verkaufsfläche für einen projektierten **Computermarkt** - dem Gutachten gemäß – auf max. 650 m² begrenzt worden. Die Einschränkung der Entwicklungsfähigkeit der Innenstadt und der übrigen Versorgungslagen ist aufgrund der Dimensionierung des geplanten Computerfachmarktes als unwesentlich zu bewerten.
- Für einen **Bürofachmarkt** mit max. 1500 m² Verkaufsfläche werden für die Fachgeschäfte an städtebaulich integrierten Standorten Umverteilungseffekte im Maximum von 8 -10 % in der Zone I und von 7 -8 % in der Innenstadt erwartet. Damit beziehen sich die Wettbewerbswirkungen vor allem auf Betriebe der schutzwürdigen städtebaulich integrierten Strukturen, so dass negative Auswirkungen auf die Innenstadt und die wohnungsnahe Versorgung auszuschließen sind. Ebenso ist keine Beeinträchtigung der Zentralität benachbarter Städte und Gemeinden zu erwarten.
- Die Umverteilungswirkungen eines 1.300 m² Verkaufsfläche großen **Bettenmarktes** mit Zubehör werden sich vor allem auf die Betriebe der Zone I und die Innenstadt beziehen. Insgesamt wird der 10 %- Schwellenwert nicht überschritten, so dass negative Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur der Stadt Münster und der umliegenden Städte und Gemeinden nicht zu erwarten sind.
- Infolge der Ansiedlung eines **Teppichfachmarktes** mit max. 1.000 m² Verkaufsfläche wird nur eine geringe Steigerung der Kaufkraftbindung zu erwarten sein, so dass negative Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur der umliegenden Städte und Gemeinden auszuschließen sind. Für Betriebe der Zone I ist eine maximale Umsatzverteilung von ca. 5 % zu erwarten; in den übrigen Lagen niedriger. Damit sind strukturgefährdende Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur der Stadt Münster auszuschließen. Auch die Einschränkung der Entwicklungsfähigkeit der Innenstadt ist als unwesentlich zu bewerten.
- Durch die Ansiedlung eines weiteren Fachmarktes im Warenssegment **Möbel** mit max. 1500 m² Verkaufsfläche sind die zu erwartenden Umsatzumverteilungseffekte in der Innenstadt von Münster mit ca. 5 % des derzeitigen Umsatzes am höchsten, bewegen sich jedoch deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 10 %. Daher ist eine Einschränkung der Ent-

wicklungsmöglichkeit des Einzelhandels in der Stadt Münster aufgrund der Höhe der Marktwirkungen nicht zu erwarten.

- Für das Angebot eines **Spielwarenfachmarktes** mit einer Verkaufsfläche von max. 800 m² werden vor dem Hintergrund der Leistungsfähigkeit der Münsteraner Innenstadt vom Gutachter keine negativen versorgungsstrukturellen Auswirkungen für die Innenstadt gesehen.

Betreiberkonzepte für Fachmärkte sehen in der Regel neben dem Hauptsortiment ein flächenmäßig deutlich untergeordnetes Randsortiment vor, das sortimentsmäßig nicht näher definiert ist. Branchenüblich sind max. 10 % der Verkaufsfläche pro Ladeneinheit. Dies wird für das geplante Stadtbereichszentrum berücksichtigt allerdings mit der Maßgabe, dass im Randsortimentsbereich keine Nah- und Grundversorgungssortimente und zentrenrelevante Sortimente nur auf 50% der Verkaufsfläche für die Randsortimente – also max. 5% der Verkaufsfläche der Ladeneinheit – angeboten werden dürfen. Diese Einschränkungen sind aus versorgungsstrukturellen Gründen erforderlich. Um der vom Einzelhandelskonzept der Stadt vorgesehenen Aufgabenteilung zwischen Stadtteilzentrum am Dingbängerweg, das Angebote der täglichen Versorgung bietet und dem geplanten Stadtbereichszentrum, das dem aperiodischen Versorgungsbe reich vorbehalten werden soll, ist der Ausschluss von Nah- und Grundversorgungssortimenten erforderlich. Die Begrenzung zentrenrelevanter Sortimente auf die Hälfte der Randsortimentsverkaufsfläche – also 5% der Gesamtverkaufsfläche der Ladeneinheit – erfolgt um den Verkaufsflächenanteil zugunsten weiterer zentrenrelevanter Sortimente, zu den bereits in den Hauptsortimenten zugelassenen und hinsichtlich ihrer versorgungsstrukturellen Auswirkungen untersuchten zentrenrelevanten Sortimenten, zu begrenzen.

Die weiteren Nutzungsfestsetzungen: Fitnessseinrichtungen, Gastronomieeinrichtungen und sonstige Dienstleistungseinrichtungen sind versorgungsstrukturell und städtebaulich verträglich und stellen eine sinnvolle Ergänzung des Angebotes im zukünftigen Stadtbereichszentrum dar. Bei den Dienstleistungen werden Arztpraxen, Pflegedienste und Apotheken ausgeschlossen, da in diesem Bereich bereits entsprechende Angebote im Stadtteilzentrum bestehen. Da in diesem Angebotsbereich einer Erreichbarkeit auf kurzem Weg der Vorzug vor einem stadtbereichsorientierten Standort zu geben ist, sollen im Bereich der medizinischen Versorgung keine weitergehenden Angebote im Stadtbereichszentrum entstehen.

Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Sinne von Bars, Spielhallen etc. ist damit ausgeschlossen.

Die Festsetzungen stimmen mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Münster überein, bzw. setzen dieses um und bilden damit die nutzungsstrukturellen Maßgaben für die städtebauliche Ordnung in diesem Bereich.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl mit 0,6 im Sondergebiet festgesetzt und ermöglicht damit die Realisierung der beabsichtigten Baumaßnahmen. Darüber hinaus ergibt sich die bauliche Entwicklung aus den durch die festgesetzten Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen, aus den festgesetzten Geschosshöhen zusammen mit den festgesetzten Bauhöhen und ermöglicht damit einerseits die Realisierung des in Größe und Vielfalt beabsichtigten Stadtbereichszentrums und andererseits die hierfür notwendigen Grün- und Frei- und Stellplatzflächen und die Zufahrt zum Haltepunkt. Auf die Festsetzung einer Geschosshöhenzahl kann daher verzichtet werden.

6.2.2 Bebaubare Flächen, Bauhöhe, Bauweise und Bauform

überbaubare Grundstücksflächen

Die durch die festgesetzten Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen geben den Rahmen für die zukünftigen Gebäude des Stadtbereichszentrums und können vollständig ausgeschöpft werden.

Zahl der Vollgeschosse und Bauhöhen

Die Zahl der Vollgeschosse ist zwingend mit ein und zwei Vollgeschossen festgesetzt, damit genau die beabsichtigte Gebäudestruktur entsteht. Ebenso ist die Bauhöhe entsprechend der beabsichtigten Baumaßnahme mit jeweils einem konkreten Maß festgesetzt. Bezugspunkt für die Höhenangaben ist jeweils die Oberkante der fertig gestellten Grundstücksfläche, die zur unmittelbaren Erschließung dient, gemessen in der Mitte der Fassadenlänge des jeweiligen Gebäudes bzw. Gebäudeteils (TF 1.2).

6.2.3 Stellplätze und Anlieferung

Auf den Freiflächen und auf einer Dachfläche sind für die zukünftige Nutzung in ausreichender Zahl Stellplätze für PKW, teils in Schrägaufstellung, teils in Senkrechtaufstellung im Bebauungsplan festgesetzt. Die Parkflächen werden über ein Einbahnstraßensystem im Bereich der schräg angeordneten Parkplätze erschlossen, um ein schnelles Ein- und Ausparken vor den Ladezonen zu ermöglichen. In den übrigen Parkbereichen, einschließlich der Stellplätze auf dem Parkdeck, erhalten die zugehörigen Fahrbahnen einen Zweirichtungsverkehr.

Insgesamt werden 267 Stellplätze nachgewiesen, von denen sich ca. 110 auf dem Parkdeck im Obergeschoss befinden.

Lage und Abmessung der Stellplätze werden durch die zeichnerischen Festsetzungen definiert: Damit dieses Konzept umgesetzt wird, ist textlich im Bebauungsplan festgesetzt, dass Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig und Garagen und überdachte Stellplatzanlagen außerhalb überbaubarer Flächen unzulässig sind (TF 1.3). Darüber hinaus ist auf den Freiflächen und auf dem Parkdeck ausreichend Platz für 138 erforderliche Fahrradstellplätze vorgesehen.

Die Hauptanlieferungszone für das Vorhaben wird zentral von der Westseite der Bebauung parallel zur Erschließungsstraße organisiert. Der Anlieferungsbereich wird von der öffentlichen Verkehrsfläche durch eine 1,8 m hohe Hecke, soweit nicht für die Zufahrt freizuhalten, abgeschirmt. Täglich beliefern nicht mehr als zwei LKWs das Stadtbereichszentrum. Vom Anlieferungsbereich aus wird die Ware über das Obergeschoss zu den einzelnen dort vorhandenen Lagern der Läden verteilt. Die übrigen Läden werden auf der Ostseite des Geländes über den Parkplatz angeliefert, da sich dort die kleineren Läden befinden, bei denen die Anlieferung über Kleintransporter erfolgt. Die zweispurige Fahrbahn ermöglicht die Anlieferung ohne Behinderung für den Parkplatzverkehr.

Darüber hinaus muss der außerhalb des Bebauungsplanes gelegene Aldi über die südlichen Parkplatzflächen mittels Sattelzügen angeliefert werden. Dafür ist im Einbahnstraßensystem des Parkplatzes durch entsprechende Schleppkurven ausreichend Bewegungsraum vorgesehen, so dass ein Einfahren, Beliefern und Ausfahren der Sattelzüge problemlos möglich ist.

6.2.4 Freiflächen, Begrünung, Nebenanlagen

Damit die Aufenthaltsqualität des zukünftigen Stadtbereichszentrums für die Öffentlichkeit gewährleistet wird, sind alle Freiflächen auf der Grundlage eines Freiflächengestaltungsplanes zu gestalten und dauerhaft zu erhalten (TF 2.1). Der Freiflächengestaltungsplan umfasst auch den

außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes liegenden Bereich des Bahnhofepunktes und wird als Anlage zum Durchführungsvertrag wirksam.

Dabei ist aus stadtgestalterischen Gründen und aus Belangen des Umweltschutzes zu beachten, dass die nicht überbaubaren Flächen der Grundstücke zu begrünen und mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen sind, soweit sie nicht für notwendige Zuwegungen und Stellplätze benötigt werden.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass innerhalb ebenerdiger Stellplatzanlagen je angefangener 6 Stellplätze ein hochstämmiger, großkroniger Laubbaum (Spitzahorn oder Esche) mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 6 m² bei einer Mindestbreite von 1,5 m vorzusehen. Und innerhalb der Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist im Bereich der Anlieferung eine geschnittene Hecke aus heimischen Laubgehölzen wie z. B. Hainbuche (*Carpinus betulus*), Buche (*Fagus sylvatica*) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Durch Schnitt- und Pflegemaßnahmen ist zu gewährleisten, dass die Hecke durchgehend eine Höhe von 1,80 m aufweist (TF 1.4).

Zwischen dem Anlieferungsbereich und dem Gehweg der öffentlichen Verkehrsfläche sowie zwischen den Stellplatzflächen und den angrenzenden Bahnanlagen sind Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, damit durch eine 1,8 m hohe Hecke die öffentlichen Verkehrsflächen und die Bahnanlagen hier von den privaten Verkehrsflächen abgeschirmt sind.

Ebenfalls aus stadtgestalterischen Gründen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und andere in den Abstandsflächen zulässige bauliche Anlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Ausnahmsweise zulässig sind notwendige Einkaufswagenüberdachungen und Überdachungen von Fahrradabstellplätzen (TF 1.5).

6.2.5 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur zulässig an der Stätte der Leistung. Ausnahmen können gestattet werden für einheitlich gestaltete, in Sammelanlagen zusammengefasste Hinweisschilder.

Unzulässig sind Werbeanlagen oberhalb der Traufe, an Schornsteinen und anderen hochragenden Bauteilen sowie Werbeanlagen in beweglicher, veränderlicher oder reflektierender Form (TF 2.2).

Diese Festsetzung trägt den verbindlichen Zielen dieses Planes Rechnung und ordnet die Ausstattung des Gebietes mit Werbeanlagen im Grundsatz in die des gesamten Bebauungsplanes Nr. 342 ein und ergänzt sie.

6.3 Verkehrsflächen / Erschließung

Die Weseler Straße ist eine der Hauptzufahrtsstraßen nach Münster. Die Verkehrsbelastung dieser Straße ist neben den innerstädtischen Verkehren auch durch die Pendlerverkehre geprägt und führt dazu, dass es in den Hauptverkehrszeiten am Morgen und am Abend zu Verkehrsbehinderungen kommt.

Für die Weseler Straße liegt eine Verkehrsprognose (Prognosejahr 2020) vom Mai 2008 vor. Sie berücksichtigt die Strukturen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes von der Böselaugerstraße bis zur BAB A 1, inklusive der geplanten Versorgungsstrukturen (Stadtbereichszentrum, Erweiterung Stadtteilzentrum) sowie die Netzergänzungen durch die Verlegung der Heroldstraße und der Verbindungsstraße zwischen der Weseler Straße und der Mecklenbecker Straße (Fritz-Stricker-Straße).

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Verkehrsbelastung im Bereich des Stadtbereichszentrums zurzeit bei ca. 17.200 KFZ/ 24 h liegt (Analyse 2008). In den Spitzenstunden ist die Leistungsfähigkeit der Weseler Straße erreicht. Zukünftig ist für den gleichen Straßenabschnitt ein Anstieg auf ca. 22.900 KFZ/ 24h zu erwarten (Prognose 2020). Aufgrund der Ausschöpfung der Kapazitätsreserven werden die Verkehrszunahmen vorrangig außerhalb der Spitzenstunden erfolgen.

Durch das geplante Stadtbereichszentrum werden zwar Quell- und Zielverkehre ausgelöst, diese sind aber nicht maßgeblich für die zu erwartenden Prognoseverkehrsstärken im Zuge der Weseler Straße. Die Verkehrsprognose berücksichtigt sämtliche gewerbliche und andere städtebauliche Entwicklungen – und deren Ziel- und Quellverkehre – im Stadtgebiet. Diese Gesamtentwicklung ist maßgeblich für die Entwicklung der Verkehrsmengen.

Zur Verbesserung der verkehrlichen Entwicklung im Stadtteil Mecklenbeck sind folgende Maßnahmen geplant:

- Bereits für 2011 ist der Umbau der sogenannten „Spinne“ im Bereich der Zufahrt zur Umgehungsstraße geplant. Durch den Umbau soll gewährleistet werden, dass die Rückstaus in der Weseler Straße wesentlich kürzer werden.
- Ab 2012 wird die Steuerung aller Lichtsignalanlagen im Zuge der Weseler Straße verbessert. Damit soll ein besserer Verkehrsablauf gewährleistet werden. Eine Verbesserung des ÖPNV wird dabei ebenfalls erwartet.
- Die Durchbindung der Entlastungsstraße Mecklenbeck (GAD-Trasse) von der Weseler Straße bis zur Mecklenbecker Straße wird insbesondere den Dingbängerweg entlasten. Hier ist der Bebauungsplan bereits rechtskräftig. Der Straßenausbau kann beginnen, sobald die Finanzierung gesichert ist.
- Des Weiteren werden die Verlegung der Heroldstraße und der Bau des Bahnhalt punktes ebenfalls eine Verbesserung herbeiführen. Die Planungsmittel für die Heroldstraße stehen ab 2013 zur Verfügung.

Das Plangebiet wird von der Weseler Straße über eine vorhandene öffentliche Zufahrtsstraße und eine weitere private Zufahrt erschlossen. Dieses Erschließungskonzept dient einerseits dem geplanten Stadtbereichszentrum und andererseits ebenfalls der Erreichbarkeit des geplanten Haltepunktes. Folgende Maßnahmen sind zur Anbindung des Plangebietes vorgesehen:

- Die auf der Weseler Straße vorhandene Linksabbiegerspur auf das Gelände entfällt, um den Verkehrsfluss durch mögliche Rückstaus in den Kreuzungsbereich Heroldstraße nicht zu behindern, so dass die direkt an die Weseler Straße grenzende Zufahrt nur über Rechtseinbiegen aus Mecklenbeck kommend und Rechtsausfahren Richtung Stadt genutzt werden kann.
- Die Hauptzufahrt wird mittels Ampelanlage geregelt. Die öffentliche Verkehrsfläche erhält eine zusätzliche Linksabbiegerspur, damit der abfahrende Verkehr auch stadtauswärts ausreichend erfolgen kann. Die öffentliche Verkehrsfläche wird mit in den Bebauungsplan einbezogen.
- Zur besseren Führung des Fußgängerverkehrs und zum schnelleren Abfluss des Verkehrs wird der Überweg in der Weseler Straße auf die östliche Seite der Zufahrtsstraße verlegt.
- Zur Erreichbarkeit des zukünftigen DB – Haltepunktes ist die erforderliche Fläche als mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten für die Öffentlichkeit und den Erschließungsträger zu belastende Fläche festgesetzt.

Der eigentliche Zugangsbereich zum zukünftigen Haltepunkt wird zusätzlich als aufgepflasterte Verkehrsfläche festgesetzt, um hier eine der zukünftigen Nutzung entsprechende hochwertige Aufenthaltsqualität zu gewährleisten. Außerhalb des Plangebietes wird im Zuge der Verlegung der Heroldstraße eine separate öffentliche Wegeverbindung von der Weseler Straße zum Haltepunkt vor. Die direkte Verbindung zu den Bahnsteigen ist als Bahnanlage festgesetzt.

Darüber hinaus wird in den textlichen Festsetzungen darauf hingewiesen, dass bei baulichen Veränderungen auf den Flächen in der Nähe der DB-Grenze rechtzeitig durch detaillierte und aussagekräftige Unterlagen in Form von Bauanträgen die DB Services Immobilien GmbH gesondert zu beteiligen ist, um Gefahren für den Eisenbahnbetrieb ausschließen zu können (Hinweis 3.2).

Die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen, die festgesetzte aufgepflasterte Verkehrsfläche und die Bahnanlage sind nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Das neue Stadtbereichszentrum wird von den Stadtbuslinien 15 und 16 über die Haltestelle Meyerbeerstraße im 10'-Takt erschlossen. Mit der Realisierung des Haltepunktes und der Verlegung der Heroldstraße auf die westliche Seite des Stadtbereichszentrums wird die Haltestelle Meyerbeerstraße an den Kreuzungsbereich „verlegte Heroldstraße“ verschoben. Über den westlich des Stadtbereichszentrums gelegenen Fußweg wird dann der neue Haltepunkt erreicht und die Bus/Schiene-Verknüpfung für den Korridor Weseler Straße sichergestellt.

6.4 Versorgung / technische Infrastruktur

Für die zukünftige Stromversorgung des neuen Stadtbereichszentrums wird die südlich, außerhalb des Bebauungsplanes (am Aldi) gelegene Trafostation genutzt bzw. erweitert.

Die Gas- und Wasserversorgung wird über die angrenzenden Erschließungsstraßen sichergestellt.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich weitere Versorgungsleitungen (Gas, Wasser, Strom). Die Trassen werden durch entsprechende mit Leitungsrechten für den Erschließungsträger zu belastende Flächen im Bebauungsplan festgesetzt.

6.5 Ausgleichsflächen

Die im Zuge der geplanten 2. Änderung des Bebauungsplanes vorgesehenen Festsetzungen führen aufgrund der bestehenden Festsetzungen als Gewerbegebiet bzw. Verkehrsfläche zu keinem weitergehenden Eingriff in Natur und Landschaft. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

6.6 Immissionsschutz

Für den Bebauungsplan liegt eine schalltechnische Untersuchung vor (Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge 5/2008). Danach wirken auf das geplante Sondergebiet erhebliche Lärmimmissionen von bis 79 dB(A) tags und 71 dB(A) nachts zur Weseler Straße bzw. 66 dB(A) tags und 67 dB(A) nachts zur DB-Strecke. Die Orientierungswerte für SO werden damit um 14 dB(A) tags und 16 dB(A) nachts überschritten. Ein aktiver Lärmschutz wurde bedingt durch die geplante Nutzung und die Zufahrt von der Weseler Straße nicht untersucht. Es sind jedoch Lärmpegelbereiche bis hin zu Lärmpegelbereich VII erforderlich, die einschließlich textlicher Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan enthalten sind (TF 1.6). Der Gutachter empfiehlt zudem auf die Anordnung von Büroräumen oder Aufenthaltsräumen zur Weseler Straße hin zu verzichten.

Aus diesem Grund ist festgesetzt (TF 1.6), dass bei Büroräumen oder Aufenthalts-/Sozialräumen, die nur Fenster zu Fassaden mit den Lärmpegelbereichen V-VII besitzen, für ei-

ne ausreichende Belüftung (d.h. 1- bis 2- facher Luftwechsel/Stunde) bei geschlossenen Fenstern und Türen zu sorgen ist. Dabei ist zu gewährleisten, dass die durch die Schallschutzmaßnahmen erzielte Lärmdämmung nicht beeinträchtigt wird.

Hinsichtlich des zu erwartenden Gewerbelärms wird im Gutachten eine Aussage zu potenziellen Beeinträchtigungen in der Nachbarschaft (Wohngebiet südlich der Bahn, Wohngebiet östlich geplanter Heroldstraße, Wohnbebauung nördlich Weseler Straße) getroffen. An allen überprüften Immissionsorten in diesem Gebiet werden die Richtwerte um mind. 6 dB(A) unterschritten und sind damit absolut unbedenklich.

6.7 Altlasten / Altstandorte

Im Bereich der Planung befindet sich die im städtischen Altlast-/Verdachtsflächenkataster geführte Fläche 30. Hierbei handelte es sich um Betriebe, bei denen mit Wasser gefährdenden Stoffen umgegangen worden ist.

Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung wurden im Bereich einer Eigenverbrauchertankanlage durchgeführt, diese zeigten keine Verunreinigungen des Erdreichs.

Eine Kennzeichnung der Altlast-/Verdachtsfläche im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

6.8 Denkmalschutz / Archäologie

Boden- und Baudenkmale sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.

7. Flächenbilanz

Gesamtfläche	16.386 m²	1,64 ha	100,00 %
Verkehrsfläche	1.421 m ²	0,14 ha	8,67 %
Bahnanlagen	64 m ²	0,01 ha	0,39 %
Öffentliche Zufahrt zum Haltepunkt	1.474 m ²	0,15 ha	8,98 %
Sondergebiet	13.427 m ²	1,34 ha	81,96 %
Flächen des Vorhaben- und Erschließungsplanes	15.179 m ²	1,52 ha	92,63 %

Tabelle 1: Flächenbilanz

8. Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht gemäß § 2a BauGB

8.1 Rahmen der Umweltprüfung

Für die vorhabenbezogene 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 342 wurde eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die für das Vorhaben aufgrund der vorgesehenen Geschossfläche im Einzelhandel von über 5.000 m² erforderliche Einzelfallprüfung zur Feststellung einer UVP-Pflicht ist damit entbehrlich (vgl. § 17 UVPG i. V. m. Anlage 1 Nr. 18.8/18.6 UVPG).

Die in der Umweltprüfung ermittelten voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen werden in nachfolgendem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Maßstab für die Bewertung der Umweltauswirkungen sind die im Baugesetzbuch sowie in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes.

8.2 Kurzdarstellung der Planung

Im Gewerbegebiet Weseler Straße sollen die Voraussetzungen zur Ansiedlung von Einzelhandel geschaffen werden. Das bestehende Planungsrecht des Bebauungsplanes lässt die gewünschte bauliche Entwicklung jedoch nicht zu.

Mit der vorhabenbezogenen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 342 auf einer Fläche von ca. 1,64 ha und der damit verbundenen Festsetzung eines Stadtbereichszentrums sind insbesondere folgende konkreten Festsetzungen verbunden: (vgl. Kap. 6):

- Einzelhandelsnutzung mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 7.250 m² einschließlich Festlegung der jeweils zulässigen Teilverkaufsflächen und Sortimente,
- Einrichtungen für Fitness (max. 1.400 m²) und Gastronomie (max. 300 m²),
- Anlage von 267 Stellplätzen, davon ca. 110 auf dem Parkdeck im Obergeschoss,
- Öffentliche Zufahrt zum geplanten DB-Haltepunkt Mecklenbeck.

Die Erschließung erfolgt einerseits von der Westseite des Plangebietes über eine private Zufahrt und andererseits von Norden über eine Zufahrt von der Weseler Straße. Die Anlieferung erfolgt von der Westseite des Gebietes. Für Fahrräder sind 138 erforderliche Stellplätze vorgesehen.

Unversiegelte Freiflächen verbleiben in geringem Umfang vor der Fassade zur Weseler Straße. Durch Baumpflanzungen erfolgt eine Untergliederung der Stellplatzflächen.

Im Kontext mit der Änderung des Bebauungsplanes (VBP) ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 486 (Mecklenbeck – Verlegte Heroldstraße / Neuer DB-Haltepunkt) zu berücksichtigen. Es ist beabsichtigt die verlegte Heroldstraße unmittelbar östlich des Plangebietes an die Weseler Straße anzubinden. Die Bahnlinie wird zu diesem Zweck untertunnelt.

8.3 Fachgesetzliche Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes

Für die Beurteilung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen sind neben den sich unmittelbar aus dem Baugesetzbuch ergebenden Umweltschutzzielen insbesondere folgende fachgesetzlichen Ziele und Vorgabe des Umweltschutzes zu berücksichtigen.

Schutzgut	fachgesetzliche Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes
Menschen / Gesundheit	- Bundesimmissionsschutzgesetz (§ 50 BImSchG) - DIN 18005 (technische Regelwerke) - TA-Lärm - 22. BImSchV
Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt	- Bundesnaturschutzgesetz (Eingriffsregelung i.V.m. den Regelungen des BauGB)
Landschaft	
Boden	- Bundesbodenschutzgesetz/-verordnung (BBodSchG/BBodSchV)

Tabelle 2: Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes

Die Art und Weise, wie die fachgesetzlichen Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes im Rahmen des Verfahrens berücksichtigt werden, wird jeweils bei den einzelnen Schutzgütern dargelegt.

8.4 Umweltbeschreibung / Umweltbewertung und Wirkungsprognose

Für die zu prüfenden Schutzgüter erfolgt entsprechend der jeweiligen Relevanz für den Bebauungsplan eine Darstellung und Bewertung der Bestandsituation, eine Prognose der zu erwartenden Auswirkungen der Planung sowie die Vorstellung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen. Ausgangspunkt der Bewertung ist die planungsrechtlich zulässige Bestandssituation.

Erhebliche Umweltauswirkungen konnten für die Änderungsbereiche im Hinblick auf die Schutzgüter Wasser und Klima sowie für Kultur- und Sachgüter durch das bestehende Planungsrecht bzw. die gegenwärtige Nutzung weitgehend ausgeschlossen werden, so dass auf eine ausführlichere Darlegung verzichtet werden kann.

8.4.1 Mensch

Auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 342 haben sich südlich der Weseler Straße Gewerbebetriebe und Einzelhandel angesiedelt. Das Stadtbereichszentrum wird von Verkehrsstraßen (Eisenbahnlinie Wanne-Eickel – Bremen / Weseler Straße) eingefasst. Die nächsten zusammenhängenden Wohngebäude (Allgemeine Wohngebiete) liegen jenseits der Bahnlinie bzw. der Weseler Straße in rund 80 bzw. 100 m Entfernung. Ein kleineres Wohngebiet liegt zudem östlich des Plangebietes in rund 80 m Entfernung.

Vorbelastungen durch Immissionen:

Die Weseler Straße ist durch das gegenwärtige Verkehrsaufkommen (Analyse 2008: 17.200 Kfz/24 h) vorbelastet. Das Plangebiet ist dadurch erheblichen Lärmimmissionsbelastungen durch den Verkehr auf der Weseler Straße sowie zusätzlich durch die südlich verlaufende Bahnstrecke ausgesetzt. Darüber hinaus wird das Gebiet zurzeit durch internen gewerblichen Lärm belastet.

Nach den Abschätzungen des „Aktionsprogramms Umwelt und Gesundheit NRW“ (APUG 2004) ist bei offener Bebauung und guter Durchlüftung bei einer Verkehrsbelastung von 16.000 Kfz/Tag und mehr eine Überschreitung der Grenzwerte für Feinstaub bzw. NO₂ in Betracht zu ziehen. Eine klimaökologische Funktion kommt dem Raum nicht zu.

Auswirkungen der Planung / Maßnahmen zur Minderung

Lärmimmissionen

Zur Ermittlung der Lärmimmissionen liegt ein Schalltechnisches Gutachten vor (Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge, 2008). Für den Straßenverkehr wird als Prognosehorizont das Jahr 2020 angesetzt. Im betreffenden Abschnitt der Weseler Straße ergibt sich demnach eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf 22.900 Kfz/24h. Die maximalen Beurteilungspegel im Nahbereich der Weseler Straße führen zu Lärmimmissionen von 79 dB(A) tags und 71 dB(A) nachts. Die für das Sondergebiet angesetzten Orientierungswerte der DIN 18005 für eine gewerbliche Nutzung von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts werden mit 14 dB(A) tags und 16 dB(A) nachts erheblich überschritten. Bezogen auf den Bahnverkehr liegen die Immissionen im Nahbereich mit 66 dB(A) tags und 67 dB(A) nachts vor allem nachts noch deutlich über den Orientierungswerten.

Ein durchgängiger aktiver Lärmschutz zur Weseler Straße ist durch die Erschließungssituation nicht möglich. Zudem ergeben sich aus Sicht des Gutachters bei der gewerblichen Nutzung keine zwingenden Gründe zur Anordnung von aktivem Lärmschutz. Den Lärmimmissionen wird stattdessen durch passive Maßnahmen in Form von ausgewiesenen Lärmpegelbereichen begegnet. Entlang der im Bebauungsplan gekennzeichneten Baugrenzen müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung der Gebäude in den nicht nur zum vorübergehenden Auf-

enthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen (LPB V-VII) nach DIN 4109 erfüllt werden. Bei Lärmpegelbereich VII ist bei Büronutzung gemäß DIN 4109 ein erforderliches Schalldämm-Maß (erf. $R'_{w,res}$) von 50 dB einzuhalten. Bedingt durch die hohen Lärmbelastungen entlang der Weseler Straße empfiehlt der Gutachter dort auf die Anlage von Büro- oder Sozialräumen von Mitarbeitern zu verzichten. Durch die Festsetzung einer ausreichenden Belüftung bei geschlossenen Fenstern (d.h. 1- bis 2-facher Luftwechsel/Stunde) wird eine entsprechende Nutzung grundsätzlich ermöglicht. (TF 1.6)

Im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens wurde weiterhin untersucht, ob es durch gewerblich verursachten Lärm (Parkverkehr, Anlieferung etc.) zu Beeinträchtigungen kommen kann. Im Änderungsbereich werden maximal 64 dB(A) tags erreicht, so dass der Orientierungswert von 65 dB(A) nicht überschritten wird. Auch für die in der näheren Umgebung befindlichen Wohngebäude wurde tags eine deutliche Unterschreitung der zulässigen Richtwerte der TA-Lärm um mindestens 6 dB(A) ermittelt. Eine Nutzung zur Nachtzeit ist nicht vorgesehen.

Luftschadstoffimmissionen

Im Rahmen der Voruntersuchungen zum Luftqualitätsplan Münster wurden durch ein Screening-Verfahren die „Hotspots“ mit erhöhten Immissionsbelastungen bestimmt. Dabei stellte sich heraus, dass neben der Verkehrsbelastung vor allem die lokalen Ausbreitungsbedingungen erheblichen Einfluss auf die Immissionsbelastung haben. In weiter östlich gelegen Abschnitten der Weseler Straße mit vergleichbarer Randbebauung, d.h. ohne Straßenschluchtcharakter, wurden trotz hoher DTV-Werte und hohem LKW-Anteil keine Werte erreicht, die in die Nähe der Grenzwerte der 22.BImSchV reichen. Die einseitige, bis zu 10,5 m hohe Straßenrandbebauung im Änderungsbereich, führt vor dem Hintergrund der gegenüberliegenden Ausgleichsfläche nicht zu einer problematischen Straßenschlucht. Erhebliche Luftbelastungen sind durch die Planung daher insgesamt nicht zu befürchten.

8.4.2 Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt

Für die Pflanzen- und Tierwelt liegen durch die intensive gewerbliche Nutzung und die fast vollständige Versiegelung keine zusagenden Lebensbedingungen vor. Lediglich die Wiesenbrache im Osten des Gebietes ist als Lebensraum für Allerweltsarten anzusprechen.

Im Umfeld des Plangebietes befindet sich jenseits der Weseler Straße eine mit Bäumen und Sträuchern bepflanzte Ausgleichsfläche der Stadt Münster. Im Süden grenzt das Gebiet an Bahngelände mit artenreichen Ruderalsäumen an, das im Biotopkataster der LÖBF als schutzwürdiges Biotop geführt wird.

Auswirkungen der Planung / Maßnahmen zur Minderung

Schutzgebiete von europäischer Bedeutung (FFH-Gebiete / Vogelschutzgebiete) sind in der Umgebung nicht vorhanden. Das Vorkommen streng geschützter Arten ist aufgrund der intensiven Nutzung auszuschließen.

Eingriffsregelung

Für das Plangebiet liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan (Nr. 342) vor, der annähernd das gesamte Gebiet als Gewerbegebiet bzw. als Verkehrsfläche festsetzt. Eine rd. 560 m² große Fläche liegt außerhalb des Geltungsbereiches des bestehenden Bebauungsplanes. Diese Fläche wie auch die weiteren gewerblichen Flächen innerhalb des Bebauungsplanes sind nahezu vollflächig versiegelt, so dass hier kein Eingriff in Natur und Landschaft erfolgen kann. Die Versiegelung der Wiesenbrache ist durch das bestehende Planungsrecht bereits zulässig, so dass aus dem Eingriff in die Fläche keine Verpflichtung zum Ausgleich erwächst. Die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen ist daher nicht erforderlich (§ 1a Abs. 3 BauGB).

8.4.3 Boden

Der überwiegende Teil des Änderungsbereiches stellt sich als versiegelte Fläche dar. Lediglich im östlichen Bereich wird ein Streifen einer heute unversiegelten Grünlandbrache in Anspruch genommen. Es handelt sich dabei nach Angaben der Bodenkarte 1:50.000 um einen Pseudogley-Podsol. Schutzwürdige Böden werden nicht tangiert.

Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 342 befindet sich eine im städtischen Altlasten-/Verdachtsflächenkataster geführte Fläche:

Für die Altlasten-/Verdachtsfläche Nr. 30, eine ehemalige Eigenverbrauchertankstelle, ergaben zwischenzeitlich durchgeführte Untersuchungen keine Hinweise auf Kontaminationen des Erdreiches.

Auswirkungen der Planung / Maßnahmen zur Minderung

Durch die Planung werden ca. 900 m² neu versiegelt. Die Versiegelung und damit verbunden auch die verringerte Grundwasserneubildung sind jedoch bereits über den bestehenden Bebauungsplan zulässig.

Von der Altlastenverdachtsfläche geht nach derzeitigem Kenntnisstand keine Gefährdung von Schutzgütern aus. Von einer Kennzeichnung der Fläche im Bebauungsplan wird daher abgesehen.

Durch die Wiedernutzbarmachung bzw. Nachverdichtung einer gewerblichen Fläche dient die Planung insgesamt der Innenentwicklung und leistet einen Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§1a Abs. 2 BauGB).

8.4.4 Landschaft

Das Plangebiet wird in gestalterischer Hinsicht durch die gewerbliche Nutzung der Fläche und des Umfeldes geprägt. Die freie Landschaft wird nicht tangiert. Das Gebiet wird eingefasst durch die raumbestimmenden Verkehrstrassen der Weseler Straße und der Bahnlinie Wanne-Eickel – Bremen. In nördlicher Richtung grenzen jenseits der Weseler Straße Ausgleichsflächen mit Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern an das Plangebiet.

Auswirkungen der Planung / Maßnahmen zur Minderung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes erfolgt eine bauliche Neuordnung des Gebietes. Das entlang der Weseler Straße geplante 10,50 m hohe Gebäude, das im Vergleich zum heutigen Gebäude rund 9,0 m näher an die Straße heranrückt, bewirkt die Ausbildung einer markanten Raumkante. Eine das Landschaftsbild wesentlich beeinträchtigende Wirkung ist durch die Änderung des Bebauungsplanes aufgrund der Vorprägung des Raumes und den geringen Bezug zur freien Landschaft nicht zu erwarten. Als positive Maßnahmen erfolgen auf den ebenerdig angelegten Stellplatzanlagen die Anpflanzung eines hochstämmigen Baumes je 6 Stellplätze sowie die Begrünung der nicht überbaubaren bzw. für Stellplätze und Zuwegungen benötigten Grundstücksflächen auf der Grundlage eines Freiflächengestaltungsplanes. Insgesamt sind 36 Standorte für Baumpflanzungen vorgesehen. Zusätzlich erfolgt durch die Anpflanzung von Hecken im Anlieferungsbereich und entlang der Bahnlinie eine wirksame gestalterische Abgrenzung der Nutzungen.

8.4.5 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Wechselwirkungen von erheblicher Relevanz sind nicht erkennbar.

8.4.6 Zusammenfassung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Als erheblich nachteilige Umweltauswirkungen sind solche Wirkungen zu verstehen, die auch unter Berücksichtigung von vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich die Umwelt beeinträchtigen.

Als erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung sind die auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen zu berücksichtigen. Durch das enge Heranrücken der Baugrenzen an die Weseler Straße werden mit Belastungen von 79 dB(A) tags Werte erreicht, die nur in Verbindung mit dem Verzicht auf Wohnnutzung und weit reichende passive Schutzvorkehrungen bei Büronutzung nicht als gesundheitsgefährlich einzustufen sind.

8.5 Nichtdurchführung der Planung (Prognose Null-Variante)

Bei Beibehaltung der gegenwärtigen Planung lässt sich das Planungsziel eines Stadtbereichszentrum gemäß Einzelhandelskonzept nicht verwirklichen. Längerfristig wäre bei Verzicht auf die Planung die Ansiedlung von Gewerbebetrieben gemäß Bebauungsplan zu erwarten.

Hinsichtlich der Umweltauswirkungen ist bei Beibehaltung der gegenwärtigen Planung entsprechend der Ausführungen des Kapitels 8.4 nicht von erheblichen Mehr- oder Minderbelastungen auszugehen.

8.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Auf der Ebene des Bebauungsplanes wurden keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten untersucht.

8.7 Überwachung (Monitoring)

Die Gemeinden sind verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne entstehen, zu überwachen. Sie werden damit in die Lage versetzt, nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und ggf. geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Die Weseler Straße liegt im Bereich des Hauptverkehrsstraßennetzes der Stadt Münster, das im Zuge der Umsetzung der Umgebungslärmrichtlinie alle 5 Jahre auf seine Lärmsituation hin überprüft wird. Weitere erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes zu überwachen wären, sind nicht abzusehen. Auf ein spezielles Monitoring der Umweltauswirkungen kann daher verzichtet werden. Darüber hinaus unterrichten die zuständigen Behörden im Rahmen ihrer Mitwirkungspflicht die Stadt Münster, sofern sie im Zusammenhang mit der Durchführung des Bebauungsplanes Erkenntnisse über erheblich nachteilige Umweltauswirkungen erlangt haben (§ 4 Abs. 3 BauGB).

8.8 Zusammenfassung

Die Stadt Münster beabsichtigt mit der vorhabenbezogenen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 342 die Entwicklung eines Stadtbereichszentrums mit Angeboten des Einzelhandels. Zugleich wird eine Anbindung an den geplanten DB-Haltepunkt Mecklenbeck vorbereitet.

Der Umweltbericht fasst die geprüften Umweltauswirkungen der Planung zusammen und bewertet diese umweltfachlich.

Im Änderungsbereich ist von erheblichen Lärmbelastungen auszugehen. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden im Nahbereich der Weseler Straße mit 14 dB(A) tags und 16 dB(A) nachts erheblich überschritten (Prognosejahr 2020). Auch der Bahnverkehr an der Südseite führt zu Überschreitungen der Orientierungswerte. Eine Wohnnutzung ist im Gebiet nicht vorgesehen. Da ein aktiver Schallschutz aus technischen und gestalterischen Gründen nicht vorge-

nommen wird, sind in Abhängigkeit von den festgesetzten Lärmpegelbereichen (V-VII) passive Maßnahmen am Gebäude vorzusehen.

Aufgrund der insgesamt guten Durchlüftungssituation ist trotz hoher Verkehrsbelastung nicht von Luftschadstoffbelastungen im Bereich der Grenzwerte der 22.BImSchV auszugehen.

Mit der Planung ist keine Neuversiegelung verbunden, die zu einem Eingriff in Natur und Landschaft führen könnte, da das Areal bereits heute nahezu vollständig versiegelt und als Gewerbegebiet überplant ist. Von einer im Änderungsbereich befindlichen Altlastenverdachtsfläche geht nach derzeitigem Kenntnisstand keine Gefährdung von Schutzgütern aus. Durch die Wiedernutzbarmachung bzw. Nachverdichtung einer gewerblichen Fläche dient die Planung insgesamt der Innenentwicklung und leistet einen Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich verbleiben -abgesehen von den sehr hohen Lärmimmissionen im Plangebiet- somit keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen.

9. Gesamtabwägung

Die vorgetragenen Umweltbelange werden weitestgehend berücksichtigt, so dass erhebliche Belastungen -abgesehen von den sehr hohen Lärmimmissionen im Plangebiet- nicht auftreten.

Durch die Planung erfolgen keine Eingriffe in Natur und Landschaft. Von der vorhandenen Altlastenverdachtsfläche geht keine Gefährdung von Schutzgütern aus.

Den auf das geplante Sondergebiet einwirkenden erheblichen Lärmimmissionen von bis 79 dB(A) tags und 71 dB(A) nachts zur Weseler Straße bzw. 66 dB(A) tags und 67 dB(A) nachts zur DB-Strecke wird durch Festsetzungen von Lärmpegelbereichen bis hin zu Lärmpegelbereich VII mit der Konsequenz von entsprechenden passiven Schallschutzmaßnahmen beim Bau der Gebäude ausreichend begegnet. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass bei Büroräumen oder Aufenthalts-/Sozialräumen, die nur Fenster zu Fassaden mit den Lärmpegelbereichen V-VII besitzen, für eine ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fenstern und Türen zu sorgen ist. Dabei ist zu gewährleisten, dass die durch die Schallschutzmaßnahmen erzielte Lärmdämmung nicht beeinträchtigt wird. Damit sind gesunde Arbeitsverhältnisse im ausreichenden Maße sichergestellt.

Die Errichtung des multifunktionalen Stadtbereichszentrums mit vielfältigem Einzelhandelsangebot und direkter Anbindung an den künftigen Bahnhofpunkt stellt eine bedeutsame städtebauliche Maßnahme für die Weiterentwicklung der Stadt Münster und für die Versorgung der Bevölkerung dar. Sie ist stadtstrukturverträglich, dient der Innenentwicklung und leistet einen Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

In Abwägung zu den verbleibenden Umweltbelangen sollte den Zielen des Bebauungsplanes in der vorliegenden Fassung gefolgt werden.

10. Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen

Zur Durchführung des Bebauungsplanes sind keine Maßnahmen der öffentlichen Hand zur Ordnung des Grund und Bodens erforderlich.

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes berührt zwar die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet arbeitenden Menschen, nachteilige Auswirkungen in wirtschaftlicher oder sozialer Hinsicht sind jedoch nicht zu erwarten. Ein Sozialplan ist daher nicht erforderlich.

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

Die Realisierung des Bebauungsplanes wird sich auf die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet lebenden und arbeitenden Menschen auswirken. Nachteilige Auswirkungen in sozialer und wirtschaftlicher Sicht sind jedoch nicht erkennbar. Ein Sozialplan ist daher nicht erforderlich

Zur Realisierung dieses Bebauungsplanes werden ergänzende, öffentlich-rechtliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Münster und dem Vorhabenträger abgeschlossen (Durchführungsvertrag). Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat (§ 9 Abs. 2 BauGB) (Hinweis 3.1).

Wesentliche Inhalte des Vertrags werden sein:

- Die Einhaltung der in dieser Begründung aufgeführten städtebaulichen Ziele und der daraus folgenden Festsetzungen des Bebauungsplanes, insbesondere die konkreten Sortimente und Ladengrößen, die den vorgegebenen Nutzungsrahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht überschreiten dürfen,
- die Beachtung der technischen und gestalterischen Anforderungen an die Bau-, Erschließungs- und Infrastrukturmaßnahmen,
- die Kostenübernahmeverpflichtungen in Bezug auf die maßnahmenbedingte Infrastruktur und
- eine Realisierungsverpflichtung zu den konkreten Bau- und Erschließungsvorhaben.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) BauGB als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am _____ beschlossenen geänderten Entwurf der vorhabenbezogenen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 342: Mecklenbeck – Weseler Straße / Autobahzubringer (B 51 a) / Bahnstrecke Wanne-Eickel – Bremen / Heroldstraße (tlw. mit Vorhaben- und Erschließungsplan).

Münster,

Lewe
Oberbürgermeister

Textliche Festsetzungen

zum geänderten Entwurf der vorhabenbezogenen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 342: Mecklenbeck – Weseler Straße / Autobahnzubringer (B 51 a) / Bahnstrecke Wanne-Eickel – Bremen / Heroldstraße

1. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

1.1 Art des Vorhabens

Vorhaben, die den festgesetzten Nutzungen im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans entsprechen, sind nur dann zulässig, wenn es sich um Vorhaben handelt, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag vom _____ verpflichtet hat (§ 12 (3a) BauGB).

~~In den Sondergebieten 1 und 2~~ **Im Sondergebiet „Stadtbereichszentrum“** sind zulässig:

- eine Gesamtverkaufsfläche von max. 7.250 m²

Einzelhandel jeweils ein oder mehrere Betriebe mit den **Hauptsortimenten**:

- **Bekleidung** mit maximal 2.750 m² Verkaufsfläche (maximal 1 Laden mit weniger als 500 m² Verkaufsfläche),
- **Schuhe** mit maximal 1.850 m² Verkaufsfläche, (maximal 1 Laden mit weniger als 500 m² Verkaufsfläche),
- **Sportartikel einschließlich Sportbekleidung** mit maximal 1.200 m² Verkaufsfläche,
- **Computer** und Zubehör mit maximal 650 m² Verkaufsfläche,
- **Bürosortiment** mit maximal 1.500 m² Verkaufsfläche,
- **Betten, Zubehör, Heimtextilien** mit maximal 1.300 m² Verkaufsfläche,
- **Teppiche, Bodenbeläge** mit maximal 1.000 m² Verkaufsfläche,
- **Möbel** mit maximal 1.500 m² Verkaufsfläche und
- **Spielwaren** mit maximal 600 m² Verkaufsfläche **und Kinder- und Babyartikel mit maximal 200 m² Verkaufsfläche.**

~~Ergänzende Randsortimente – mit Ausnahme der in der Münsteraner Sortimentsliste aufgeführten zentrenrelevanten Sortimente der Nah- und Grundversorgung – sind zulässig auf maximal jeweils 5 % der zulässigen Verkaufsfläche.~~

ergänzende Randsortimente:

- **zentrenrelevante Randsortimente** gemäß Münsteraner Sortimentsliste – mit Ausnahme der dort aufgeführten Sortimente der Nah- und Grundversorgung – auf maximal 5 % der jeweils zulässigen Hauptsortimentsverkaufsfläche, höchstens jedoch auf 5 % der zulässigen Gesamtverkaufsfläche,
- **nicht zentrenrelevante Randsortimente** gemäß Münsteraner Sortimentsliste auf maximal 5 % der zulässigen Gesamtverkaufsfläche,
- **nur für die Hauptsortimente Sportartikel und Spielwaren sind ausnahmsweise branchentypische Sortimente der Nah- und Grundversorgung (z. B. Sportartikel: Fitnessdrinks, Powerriegel, Spielwaren: Babynahrung, Körperpflegeartikel) zu-**

lässig, wenn die Verkaufsfläche maximal 30 m² der Hauptsortimentsverkaufsfläche nicht übersteigt.

- *in den unmittelbaren **Kassenbereichen** sind Nah- und Grundversorgungssortimente ausnahmsweise zulässig, wenn die Verkaufsfläche 10 m² je Laden nicht überschreitet.*

sonstige Nutzungen:

- **Fitnessseinrichtungen** mit maximal 1400 m² Nutzfläche, zusätzlich sind maximal 600 m² Nutzfläche auf angrenzenden Dachterrassen zulässig und
- **Gastronomieeinrichtungen** mit maximal 300 m² Nutzfläche,
- **Büros und**
- *sonstige **Dienstleistungseinrichtungen** mit Ausnahme von Arztpraxen, Pflegediensten und Apotheken.*

~~In dem **Sondergebiet 2 „Stadtbereichszentrum“** ist ausnahmsweise zusätzlich auf einer Verkaufsfläche von maximal 50 m² der Einzelhandel mit Nah- und Grundversorgung gemäß Münsteraner Sortimentsliste zulässig.~~

1.2 Höhe der baulichen Anlagen

Bezugspunkt für die Höhenangaben ist jeweils die Oberkante der fertig gestellten Grundstücksfläche, die zur unmittelbaren Erschließung dient, gemessen in der Mitte der Fassadenlänge des jeweiligen Gebäudes bzw. Gebäudeteils (§ 16 (2) 4 i. V. m. § 18 (1) BauNVO).

1.3 Ruhender Verkehr

Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. Garagen und überdachte Stellplatzanlagen sind außerhalb überbaubarer Flächen unzulässig (§ 12 (6) BauNVO).

1.4 Begrünung

Die nicht überbaubaren Flächen der Grundstücke sind zu begrünen und mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen, soweit sie nicht für notwendige Zuwegungen und Stellplätzen benötigt werden (§ 9 (1) 25a und b BauGB).

Innerhalb ebenerdiger Stellplatzanlagen ist je angefangener 6 Stellplätze ein hochstämmiger, großkroniger Laubbaum (Spitzahorn oder Esche) mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 6 m² bei einer Mindestbreite von 1,5 m vorzusehen (§ 9 (1) 25 a und b BauGB).

Innerhalb der Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine geschnittene Hecke aus heimischen Laubgehölzen wie z. B. Hainbuche (*Carpinus betulus*), Buche (*Fagus sylvatica*) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Durch Schnitt- und Pflegemaßnahmen ist zu gewährleisten, dass die Hecke durchgehend eine Höhe von 1,80 m aufweist. (§ 9 (1) 25 a und b BauGB).

1.5 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und andere in den Abstandsflächen zulässige bauliche Anlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Ausnahmsweise zulässig sind notwendige Einkaufswagenüberdachungen und Überdachungen von Fahrradabstellplätzen (§ 23 (5) BauNVO).

1.6 Immissionsschutz

Entlang der gekennzeichneten Baugrenzen müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung der Gebäude in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 erfüllt werden.

Bei Büroräumen oder Aufenthalts-/Sozialräumen, die nur Fenster zu Fassaden mit den Lärmpegelbereichen V-VII besitzen, ist für eine ausreichende Belüftung (d.h. 1- bis 2-facher Luftwechsel/Stunde) bei geschlossenen Fenstern und Türen zu sorgen. Dabei ist zu gewährleisten, dass die durch die Schallschutzmaßnahmen erzielte Lärmdämmung nicht beeinträchtigt wird.

2. Textliche Festsetzungen gemäß § 86 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)

2.1 Freiflächen

Alle Freiflächen sind auf der Grundlage eines Freiflächengestaltungsplanes zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.

2.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur zulässig an der Stätte der Leistung. Ausnahmen können gestattet werden für einheitlich gestaltete, in Sammelanlagen zusammengefasste Hinweisschilder.

Werbeanlagen dürfen maximal 1,0 m hoch und 8,0 m lang sein und nicht mehr als 0,5 m vor die Außenwand hervortreten. Der Abstand zwischen zwei Werbeanlagen muss mindestens 5,0 m betragen.

Unzulässig sind Werbeanlagen oberhalb der Traufe, an Schornsteinen und anderen hochragenden Bauteilen sowie Werbeanlagen in beweglicher, veränderlicher oder reflektierender Form.

3. Hinweise

3.1 Zur Realisierung dieses Bebauungsplans werden ergänzende, öffentlich-rechtliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Münster und dem Vorhabenträger abgeschlossen (Durchführungsvertrag). Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat (§ 9 (2) BauGB).

3.2 Um Gefahren für den Eisenbahnbetrieb ausschließen zu können, ist bei baulichen Veränderungen in der Nähe der DB-Grenze rechtzeitig durch detaillierte und aussagekräftige Unterlagen in Form von Bauanträgen die DB Services Immobilien GmbH gesondert zu beteiligen.

3.3 Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Münster, im Kundenzentrum „Planen - Bauen - Umwelt“ im Erdgeschoss des Stadthauses 3, Albersloher Weg 33, eingesehen werden.

