

Begründung

zur 2. Änderung des vorhabenbezogenen

Bebauungsplans Nr. 441:

Gievenbeck - Ramertsweg / Dieckmannstraße /

Roxeler Straße im Bereich des an der Roxeler Straße

gelegenen SB-Warenhauses [Marktkauf]

Inhalt	Seite
1. Planungsanlass / Planungsgrundlagen / Planverfahren.....	1
2. Geltungsbereich.....	2
3. Planungsrechtliche Situation	2
3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	2
3.2 Bestehendes Planungsrecht / sonstige Satzungen, Verordnungen.....	2
4. Räumliche und strukturelle Situation	3
5. Planungsziele und Planungskonzept.....	3
6. Inhalte des Bebauungsplanes	5
6.1 Grundzüge der Planung	5
6.2 Bauliche Nutzung und Baugestaltung	5
6.2.1 Art der baulichen Nutzung.....	5
6.2.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	6
6.2.3 Sonstige Festsetzungen.....	6
6.3 Erschließung.....	6
6.4 Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur.....	6
6.5 Immissionsschutz	6
6.6 Altlasten / Altstandorte.....	6
6.7 Denkmalschutz / Archäologie.....	6
7. Auswirkungen auf die Umwelt	6
7.1 Artenschutz.....	7
7.2 Eingriffsregelung.....	7
7.3 Klimaschutz	7
8. Gesamtabwägung.....	8
9. Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen	8

1. Planungsanlass / Planungsgrundlagen / Planverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 441 „Gievenbeck - Ramertsweg / Dieckmannstraße / Roxeler Straße“, der im Jahre 2001 in Kraft getreten ist, bildet die planungsrechtliche Grundlage für die Stadtteilerweiterung Münster-Gievenbeck-Südwest. Neben der planungsrechtlichen Sicherung von Wohnbauflächen dient der für den Südteil der Stadtteilerweiterung aufgestellte vorhabenbezogene Bebauungsplan auch der Schaffung von Infrastruktureinrichtungen und Versorgungsstrukturen im direkten räumlichen Zusammenhang zu den Wohnnutzungen. Das geplante neue Versorgungszentrum in Gievenbeck-Südwest sollte in Ergänzung zu dem Versorgungsbereich im Zentrum Gievenbecks und dem Versorgungsbereich am Rüschenhausweg/Heekweg in Toppheide die Aufgaben der Versorgung der Bevölkerung insbesondere im Bereich der geplanten Stadtteilerweiterung mit Waren und Dienstleistungen insgesamt als Stadtbereichszentrum übernehmen.

Um dieser Funktion gerecht zu werden, wurde im Bebauungsplan die Möglichkeit zur Ansiedlung eines Selbstbedienungs-Warenhauses (SB-Warenhauses) als Vollsortimenter mit

einer Verkaufsfläche (VK) von 5.000 qm planungsrechtlich gesichert, der als Magnetbetrieb des Versorgungszentrums fungiert. Dieser Markt sollte durch weitere kleinflächige Fachgeschäfte mit innenstadt-typischen Sortimenten ergänzt werden, die sich unmittelbar nördlich um eine Platzfläche gruppieren.

Um das bestehende SB-Warenhaus nunmehr an aktuelle Marktgegebenheiten anzupassen, ist eine Umstrukturierung des Warenhauses unter Einbeziehung der innerhalb des bestehenden Baukörpers angrenzend gelegenen Ladeneinheiten vorgesehen. In diesem Zusammenhang sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes in Bezug auf die Größe der Verkaufsflächen an die Definition der Verkaufsflächen nach der aktuellen Rechtsprechung anzupassen.

Für die Verwirklichung dieses Planungsziels ist die Schaffung von Planungsrecht durch die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes erforderlich.

2. Geltungsbereich

Der von der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 441 betroffene Bereich liegt am südlichen Rand des Ortsteils Gievenbeck und umfasst einen Teil des Mischgebiets MI 1 sowie das Sondergebiet SO 1.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Münster stellt für den Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes insgesamt Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt“ dar.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes ist damit im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Regionalplan Münsterland (Bezirksregierung Münster, Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster, Teilabschnitt Münsterland, Münster, 2013) enthält für den Änderungsbereich die Darstellung als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB).

3.2 Bestehendes Planungsrecht / sonstige Satzungen, Verordnungen

Bebauungspläne

Der seit 2001 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 441 „Gievenbeck – Ramertsweg / Dieckmannstraße / Roxeler Straße“ setzt für das Gebiet der 2. Änderung ein Sondergebiet Warenhaus mit einer Verkaufsfläche von 5.000 qm inklusive einer Fläche von 300 qm für Konzessionäre, einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Traufhöhe von 10,0 m fest. Der nördliche Teil des Marktgebäudes liegt, abgetrennt durch eine Nutzungsgrenze, innerhalb des Mischgebietes. Zulässig sind dort kleinflächige Fachgeschäfte mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1.800 qm, wobei je Betrieb eine Verkaufsfläche von max. 400 qm möglich ist. Die Grundflächenzahl ist hier auf 0,4 festgesetzt.

NATURA 2000

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet (Vogelschutzgebiet „Rieselfelder Münster“) liegt in einer Entfernung von rund 7,5 km in nördlicher Richtung. Beeinträchtigungen sind aufgrund der geplanten Änderungspunkte und der Entfernung ausgeschlossen.

Landschaftsplan

Der Geltungsbereich der 2. Änderung liegt außerhalb der Grenzen des Landschaftsplanes „Roxeler Riedel“ (Landschaftsplan 3).

4. Räumliche und strukturelle Situation

Der Änderungsbereich befindet sich im Süden der Stadtteilerweiterung Gievenbeck im Südwesten der Ortslage Gievenbeck unmittelbar nördlich der Roxeler Straße. Gemeinsam mit dem westlich angrenzend gelegenen Baumarkt und den nördlich anschließenden Einzelhandelsnutzungen bildet das Plangebiet das Stadtbereichszentrum Gievenbeck/Roxeler Straße.

Nördlich des Stadtbereichszentrums befinden sich Wohnbauflächen mit Ein- und Mehrfamilienhäusern. Östlich der Dieckmannstraße finden sich weitere wohnbaulich genutzte Flächen sowie daran anschließend die Flächen der ehemaligen Oxford-Kaserne, die derzeit als Stadtquartier entwickelt werden.

Südlich der Roxeler Straße schließen sich die Flächen eines Pflanzencenters sowie der landwirtschaftlich genutzte Freiraum an.

Die Erschließung des Plangebietes für den motorisierten Individualverkehr ist über die Roxeler Straße im Süden sowie die Gartenbreite im Norden sichergestellt. Der Anschluss an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs erfolgt über die Bushaltestellen an der Dieckmannstraße und der Gartenbreite.

5. Planungsziele und Planungskonzept

Ziel der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 441 ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umstrukturierung des bestehenden SB-Warenhauses im Stadtbereichszentrum Gievenbeck / Roxeler Straße zu schaffen.

Der Änderungsbereich umfasst zwei Nutzungsbereiche des bestehenden Bebauungsplanes. Das Sondergebiet Warenhaus, indem eine Verkaufsfläche von 5.000 qm inklusive einer Fläche von 300 qm für Konzessionäre zulässig ist, sowie Teile der mit MI 1 festgesetzten Flächen, in denen Fachgeschäfte mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.800 zulässig sind, wobei die Verkaufsfläche eines einzelnen Fachgeschäftes maximal 400 qm nicht überschreiten darf.

Zum Zeitpunkt der Genehmigung des Marktes wurde – anders als heute – die Flächen der Mall nicht zur Verkaufsfläche hinzugerechnet. Aufgrund der aktuellen Rechtsprechung des BVerwG sind diese Flächen jedoch der Verkaufsfläche zuzurechnen, so dass die Gesamtverkaufsfläche des Marktes tatsächlich oberhalb der über den Bebauungsplan genehmigten Verkaufsfläche liegt.

Die künftige Konzeption des Warenhauses sieht eine Umstrukturierung der Sortimentsstruktur des Warenhauses mit einer deutlichen Steigerung des Anteils von Nahrungs- und

2. Änderung vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 441
Gievenbeck – Ramertsweg / Dieckmannstraße / Roxeler Straße
im Bereich des an der Roxeler Straße gelegenen SB-Warenhauses [Marktkauf]

Genussmitteln um ca. 1.000 qm auf künftig 3.925 qm Verkaufsfläche vor. Entsprechend ist ein Rückgang der übrigen Sortimente in nahezu gleicher Größenordnung vorgesehen, sodass sich die Gesamtverkaufsfläche im Bestand nicht verändert. Neben dem Sortiment Nahrungs- und Genussmittel bilden in Zukunft in deutlich kleinerem Umfang die Sortimente Drogerie (400 qm VK), Haushaltswaren (400 qm VK), Kleielektronik/Neue Medien (400 qm VK) und Bekleidung (370 qm VK) die weiteren Schwerpunkte des Angebots.

Aufgrund der Größe der Verkaufsfläche des SB-Warenhauses wurde die Verträglichkeit dieser Umstrukturierung sowohl im Hinblick auf das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Münster (2009) als auch bezogen auf die regionalplanerischen und landesplanerischen Zielsetzungen geprüft.

Im Rahmen der Verträglichkeitsuntersuchung wurden die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf die betroffenen zentralen Versorgungsbereiche (Grundversorgungszentrum Nienberge, Grundversorgungszentrum Gievenbeck-Mitte, Stadtbereichszentrum Gievenbeck/Roxeler Straße, Grundversorgungszentrum Roxel, Grundversorgungszentrum Albachten, Grundversorgungszentrum Mecklenbeck-Mitte, Stadtbereichszentrum Mecklenbeck) betrachtet. Durch die Umstrukturierung wird eine Umsatzumverteilung von rd. 4,4 Mio. € ausgelöst, die zu 80 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel geht. Bezogen auf die verschiedenen zentralen Versorgungsbereiche ist im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel demnach mit einer Verlagerungsquote von 2 % - 7 % zu rechnen.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die verschiedenen zentralen Versorgungsbereiche sind damit weder in Bezug auf die bestehende Einzelhandelsstruktur noch auf deren Entwicklungsmöglichkeiten zu befürchten.

Mit seiner Verkaufsfläche leistet das Vorhaben einen Beitrag zur Stärkung der Nahversorgungssituation und der Einzelhandelszentralität des Stadtbereichszentrums Gievenbeck/Roxeler Straße und dient damit der Sicherung dieses zentralen Versorgungsbereichs.

Auf Basis dieser Ergebnisse ist festzustellen, dass die Planung mit den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Münster übereinstimmt.

Abschließend wurde im Rahmen der o.g. Verträglichkeitsanalyse auch die Übereinstimmung mit den Zielen des Sachlichen Teilplanes Großflächiger Einzelhandel zum Landesentwicklungsplan – heute Kapitel 6.5 des Landesentwicklungsplanes NRW (LEP NRW) – geprüft. Ziel 1 des Sachlichen Teilplanes Großflächiger Einzelhandel – heute Ziel 6.5-1 LEP NRW – wird damit erfüllt. Mit der Lage im zentralen Versorgungsbereich wird auch Ziel 2 des Sachlichen Teilplanes Großflächiger Einzelhandel – heute Ziel 6.5-2 LEP NRW – erfüllt. Vor dem Hintergrund, dass mit der Planung zudem keine Umsatzverlagerungen bzw. Kaufkraftabflüsse aus umgebenden zentralen Versorgungsbereichen verursacht werden, die zu einer Beeinträchtigung dieser zentralen Versorgungsbereiche führen würde, wird auch dem Ziel 3 des Sachlichen Teilplanes Großflächiger Einzelhandel („Beeinträchtigungsverbot“) – heute Ziel 6.5-3 LEP NRW – Rechnung getragen.

Insgesamt kommt die Untersuchung damit zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben den Anforderungen des Sachlichen Teilplanes Großflächiger Einzelhandel zum

Landesentwicklungsplan und damit den Zielen des zwischenzeitlich in Kraft getretenen LEP NRW entspricht.

Vor diesem Hintergrund sollen mit der Anpassung der räumlichen Abgrenzung des Sondergebietes (SO 1) und der zulässigen Verkaufsflächen mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 441 die planungsrechtlichen Grundlagen für die Umstrukturierung des SB-Warenhauses geschaffen werden.

6. Inhalte des Bebauungsplanes

6.1 Grundzüge der Planung

Entsprechend den vorgenannten Planungszielen und um die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu gewährleisten wird die Änderung der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung erforderlich. Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung gleichwohl nicht betroffen, da keine Änderung des Baukörpers vorgesehen ist und die Gesamtverkaufsfläche mit anteiligen Konzessionären damit gleich bleibt.

6.2 Bauliche Nutzung und Baugestaltung

6.2.1 Art der baulichen Nutzung

- **Sondergebiet – Warenhaus (SO 1)**

Die Zweckbestimmung des festgesetzten Sondergebietes ist von der Änderung des Bebauungsplanes nicht erfasst und bleibt unverändert erhalten. Demnach dient das mit SO 1 gekennzeichnete Gebiet der Unterbringung eines SB-Warenhauses.

Entsprechend dem oben erläuterten Planungsziel wird die räumliche Ausdehnung des SO 1 zeichnerisch angepasst und nach Norden erweitert, so dass dieses künftig das gesamte Marktgebäude einschließlich der bisher planungsrechtlich dem angrenzend festgesetzten Mischgebiet zugeordneten Flächen erfasst.

Zulässig ist weiterhin ein SB-Warenhaus als Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von max. 6.050 qm. Darin enthalten sind Verkaufsflächen von Konzessionären in einer Größenordnung von maximal 300 qm. Dies entspricht, wie in der Verträglichkeitsuntersuchung dargelegt, unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition (z.B. Einbeziehung der Flächen der Mall) dem heutigen baurechtlich genehmigten Bestand. Im Sinne der oben erläuterten veränderten Marktkonzeption wird die Verkaufsfläche für die Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel auf max. 4.000 qm begrenzt.

Die gegenüber der Verträglichkeitsuntersuchung geringfügig erhöhte Gesamtverkaufsfläche von 6.050 qm ist auf die Konkretisierung des Nutzungskonzeptes innerhalb des Marktes zurückzuführen. Vor dem Hintergrund der gutachterlicherseits prognostizierten mit der Planung verbundenen Umsatzumverteilungen ist auch bei dieser Verkaufsfläche nicht von einer Beeinträchtigung der umgebenden zentralen Versorgungsbereiche auszugehen.

Darüber hinaus sind innerhalb des Sondergebietes dem SB-Warenhaus untergeordnet ergänzende Dienstleistungsnutzungen und gastronomische Nutzungen zulässig.

6.2.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Durch die Ausdehnung des Sondergebietes in nördlicher Richtung erhöht sich für die ehemals als Mischgebiet festgesetzten Flächen die zulässige GRZ von 0,4 auf 0,8. Da es sich hierbei um bereits vollständig bebaute Flächen handelt, ist damit faktisch keine Änderung des Versiegelungsgrades im Bereich der 2. Änderung verbunden. Die Festsetzungen zur zulässigen Gebäudehöhe werden für den ehemals als Mischgebiet festgesetzten Teil an die Festsetzungen des Sondergebietes (Traufhöhe maximal 10 m) angepasst.

6.2.3 Sonstige Festsetzungen

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu überbaubaren Flächen, zur Bauweise und Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind von der Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

6.3 Erschließung

Fragen der Erschließung sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

6.4 Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur

Fragen der Ver- und Entsorgung sowie der technischen Infrastruktur sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

6.5 Immissionsschutz

Fragen des Immissionsschutzes sind durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes nicht direkt betroffen.

6.6 Altlasten / Altstandorte

Altlasten und/ Altstandorte sind Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht vorhanden.

6.7 Denkmalschutz / Archäologie

Innerhalb des Änderungsbereichs befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodendenkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NRW. Bei Bodeneingriffen in einer über Jahrhunderte hinweg besiedelten Kulturlandschaft können jedoch jederzeit archäologische Funde und Befunde auftreten sowie neue Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauern, Einzelfunde, aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Den Umgang mit Bodendenkmälern und das Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern regelt das Denkmalschutzgesetz. Der Bebauungsplan enthält daher einen entsprechenden Hinweis.

7. Auswirkungen auf die Umwelt

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 441 wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Eine für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens unzulässige Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete bzw. Vogelschutzgebiete) ist ebenso ausgeschlossen wie

die Begründung der Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens nach Bundes- oder Landesrecht. Eine förmliche Umweltprüfung ist damit nicht erforderlich.

Der seit 2001 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 441 „Gievenbeck - Ramertsweg / Dieckmannstraße / Roxeler Straße“ setzt für den Bereich der 2. Änderung ein Sondergebiet Warenhaus mit einer Verkaufsfläche von 5.000 qm fest. Der nördliche Teil des Marktgebäudes, der durch eine Nutzungsgrenze vom Sondergebiet getrennt ist, wird derzeit als Mischgebiet festgesetzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8 für das Sondergebiet und 0,4 innerhalb des Mischgebietes. Auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist der Bereich der 2. Änderung bereits heute großflächig versiegelt bzw. mit Gebäuden bestanden. Grünstrukturen, die über eine Durchgrünung von Parkplatzflächen sowie eine Eingrünung der Randbereiche hinausgehen, sind nicht vorhanden. Im Sinne des oben erläuterten Planungsziels wird die räumliche Ausdehnung des Sondergebietes „SO 1“ zeichnerisch angepasst und nach Norden erweitert, so dass dieses künftig das gesamte Marktgebäude einschließlich der bisher planungsrechtlich dem angrenzend festgesetzten Mischgebiet zugeordneten Flächen erfasst. Zulässig ist weiterhin ein SB-Warenhaus als Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von künftig max. 6.050 qm.

7.1 Artenschutz

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 441 „Gievenbeck – Ramertsweg / Dieckmannstraße / Roxeler Straße“ setzt im Plangebiet ein Sondergebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8 fest. Dementsprechend ist der Bereich der 2. Änderung bereits hochgradig versiegelt. In den südlichen Randbereichen zur Roxeler Straße hin bestehen „private Grünflächen“ mit der überlagernden Festsetzung von „Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern“. Der planungsrechtliche Zustand entspricht dem faktischen Ist-Zustand. Mit der Planung werden auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes im Vergleich zu der vorliegenden 2. Änderung keine bestehenden Grünstrukturen entfernt. Eine höhere Versiegelungsrate erfolgt nicht, so dass voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes entstehen.

Artenschutzrechtliche Belange im Sinne einer Betroffenheit planungsrelevanter Arten gem. § 44 (1) BNatSchG sind durch die vorliegende 2. Änderung nicht zu erwarten. Bauliche Veränderungen, die zu artenschutzrechtlichen Konflikten führen könnten werden nicht vorbereitet.

7.2 Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird nach § 13 BauGB aufgestellt. Mit der vorliegenden Änderung ist kein Eingriff in Natur und Landschaft verbunden, da die Änderung des Bebauungsplanes lediglich bereits baulich genutzte Flächen umfasst und der Versiegelungsgrad durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht erhöht wird.

7.3 Klimaschutz

Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan setzt eine hohe Versiegelungsrate (GRZ 0,8) fest. Lediglich im Randbereich zur Roxeler Straße hin ist eine „private Grünfläche“ mit der überlagernden Festsetzung von „Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern“ planungsrechtlich gesichert. Der planungsrechtliche Zustand entspricht dem faktischen Ist-

Zustand. Mit der vorliegenden 2. Änderung ergeben sich planungsrechtlich keine Änderungen in Bezug auf das Schutzgut.

8. Gesamtabwägung

Um die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung und Ordnung eines bestehenden SB-Warenhauses zu gewährleisten, wird die Änderung der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung des seit 2001 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 441 „Gievenbeck - Ramertsweg / Dieckmannstraße / Roxeler Straße“ erforderlich. In diesem Zusammenhang sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes im Rahmen der vorliegenden 2. Änderung in Bezug auf die Definition der Verkaufsflächen an die aktuelle Rechtsprechung anzupassen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für das Gebiet der 2. Änderung ein Sondergebiet Warenhaus mit einer Verkaufsfläche von 5.000 qm fest. Der nördliche Teil des Marktgebäudes, der durch eine Nutzungsgrenze vom Sondergebiet getrennt ist, wird derzeit als Mischgebiet festgesetzt. Auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist der Bereich der 2. Änderung bereits heute großflächig versiegelt bzw. mit Gebäuden bestanden. Grünstrukturen, die über eine Durchgrünung von Parkplatzflächen sowie einer Eingrünung der Randbereiche hinausgehen, sind nicht vorhanden.

Entsprechend dem Planungsziel wird die räumliche Ausdehnung des Sondergebietes nach Norden erweitert, so dass dieses künftig das gesamte Marktgebäude einschließlich der bisher planungsrechtlich dem angrenzend festgesetzten Mischgebiet zugeordneten Flächen erfasst. Zulässig ist weiterhin ein SB-Warenhaus als Vollsortimenter mit einer nunmehr mit max. 6.050 qm festgesetzten Verkaufsfläche.

Mit der Planung werden auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes im Vergleich zu der vorliegenden 2. Änderung keine bestehenden Grünstrukturen entfernt. Artenschutzrechtliche Belange im Sinne einer Betroffenheit planungsrelevanter Arten gem. § 44 (1) BNatSchG sind durch die vorliegende 2. Änderung dementsprechend nicht zu erwarten. Bauliche Veränderungen, die zu artenschutzrechtlichen Konflikten führen könnten werden nicht vorbereitet.

Wesentliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind auf Basis der Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht festzustellen und auch künftig nicht zu erwarten.

Faktisch ist mit der vorliegenden Änderung kein Eingriff in Natur und Landschaft verbunden, da die Grundflächenzahl unverändert bleibt.

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet liegt in einer Entfernung von rund 7,5 km in nördlicher Richtung. Beeinträchtigungen sind aufgrund der geplanten Änderungspunkte und der Entfernung ausgeschlossen.

9. Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen

Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht erforderlich, da sich der von der Änderung betroffene Bereich im Eigentum eines Eigentümers befindet.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch als Anlage zu der durch den Rat der Stadt Münster am _____ als Satzung beschlossenen 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 441: Gievenbeck – Ramertsweg / Dieckmannstraße / Roxeler Straße im Bereich des an der Roxeler Straße gelegenen SB-Warenhauses [Marktkauf]

Münster, den

Markus Lewe
Oberbürgermeister