

# Begründung

## zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 434: Siemensstraße / Robert-Bosch-Straße

Inhalt	Seite
1. Anlass der Änderung .....	1
2. Geltungsbereich.....	2
3. Planungsrechtliche Situation .....	3
3.1 Bestehendes Planungsrecht / sonstige Satzungen, Verordnungen.....	3
4. Räumliche und strukturelle Situation .....	4
5. Planungsziele.....	5
6. Gegenstand der Bebauungsplanänderung.....	5
6.1 Art der baulichen Nutzung .....	6
6.2 Erweiterter Bestandsschutz.....	9
7. Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB .....	13
7.1 Rahmen der Umweltprüfung.....	13
7.2 Kurzdarstellung der Planung .....	13
7.3 Fachgesetzliche Ziele und sonstige Vorgaben des Umweltschutzes .....	14
7.4 Umweltbeschreibung / Umweltbewertung und Wirkungsprognose.....	15
7.4.1 Mensch / menschliche Gesundheit .....	15
7.4.2 Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt .....	17
7.4.3 Fläche / Boden .....	18
7.4.4 Wasser .....	19
7.4.5 Klima / Klimawandel .....	19
7.4.6 Landschaft.....	20
7.4.7 Kulturelles Erbe .....	20
7.4.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter.....	20
7.4.9 Zusammenfassung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen .....	21
7.5 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....	21
7.6 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	21
7.7 Überwachung (Monitoring) .....	21
7.8 Zusammenfassung .....	21
7.9 Quellenangaben .....	22
8. Gesamtabwägung.....	22
9. Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen .....	23

### 1. Anlass der Änderung

Die Stadt Münster beabsichtigt die Ziele der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts (Stand: 14.03.2018) auf der Ebene der Bauleitplanung konsequent umzusetzen. Für die überwiegend bereits bebauten und gewerblich genutzten Bereiche an der Siemensstraße und Robert-Bosch-Straße haben sich die einzelhandelsstrukturellen Zielsetzungen geändert. Entsprechend sollen die Sondergebietsflächen für den großflächigen nicht innenstadtrelevanten Einzelhandel in ihrem Umfang reduziert werden.

Konkreter Anlass ist ein vorliegender Antrag auf Vorbescheid zur Erweiterung eines bereits vorhandenen zentrentypischen Einzelhandelsbetriebes der Branche Fahrrad-/Motorradbedarf.

---

Da dieses Vorhaben den Planungszielen der in Aufstellung befindlichen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 434 widerspricht, wurde auf der Grundlage des Ratsbeschlusses vom 16.03.2016 die Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens am 18.04.2016 für einen Zeitraum von 12 Monaten ausgesetzt. Damit die Planungsabsichten nicht behindert oder durch zwischenzeitliche Bauaktivitäten oder Nutzungsänderungen erschwert oder unmöglich gemacht werden, hat der Rat der Stadt Münster am 22.03.2017 eine Veränderungssperre gemäß § 14 Baugesetzbuch (BauGB) erlassen und am 31.01.2018 um ein weiteres Jahr bis zum 18.04.2019 verlängert.

Der Gewerbe- und Industriestandort an der Siemensstraße / Robert-Bosch-Straße soll für den Großraum „Gewerbegebiet Süd“ weiterhin gestärkt und entwickelt werden. Trotz des bereits bestehenden Gewerbe- und Industriegebietes sind Teile der Flächen noch unbebaut. Hier soll zukünftig städtebaulich hochwertigere Büronutzungen entstehen können.

## **2. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 434 entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 434. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 434 befindet sich im Stadtteil Berg Fidel. Das Plangebiet wird begrenzt durch

- die Bundesstraße B 51 im Norden,
- den Dortmund-Ems-Kanal im Osten,
- die Bahnlinie Münster-Dortmund und Sportflächen im Westen sowie
- ein Gewerbegebiet im Süden.

Innerhalb des Plangebiets liegen die folgenden Grundstücke:

Gemarkung Münster,

Flur 178, Teil des Flurstücks 672,

Flur 185,

Flurstücke 70, 101, 113, 114, 153, 172, 173, 175, 175, 177, 184, 186, 189, 190, 194, 207, 209, 213, 214, 219, 220, 221, 226, 240, 241, 264, 278, 279, 281, 295, 297, 299, 300, 302, 306, 307, 308, 310, 315, 316, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332

Teile der Flurstücke 313, 314.

Flur 186,

Flurstücke 108, 130, 143, 155, 196, 221, 223, 229, 230, 232, 234, 235, 236, 238, 239, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 252, 253, 254, 255, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 298, 299, 300, 303, 304, 305, 307, 308, 309, 311, 316, 317, 319, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 354, 355.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind durch einen grauen Farbstreifen im Plan bezeichnet.

### 3. Planungsrechtliche Situation

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet überwiegend als gewerbliche bzw. industrielle Baufläche dar. Teilflächen im Nordosten und Westen des Plangebietes sind als Sonderbauflächen Fachmarkt, die Teilfläche westlich der Siemensstraße ist als Mischbaufläche und Wohnbaufläche dargestellt.

Da die Ziele der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 434 nicht mit den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans übereinstimmen, ist die 86. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erforderlich. Zukünftig wird der Flächennutzungsplan nur eine Sonderbaufläche im westlichen Plangebiet darstellen. Die nordöstliche Sonderbaufläche wird zukünftig als gewerbliche Baufläche dargestellt. Zudem wird das Mischgebiet im Südwesten zukünftig als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

#### 3.1 Bestehendes Planungsrecht / sonstige Satzungen, Verordnungen

Der Bebauungsplan 434 Siemensstraße / Robert-Bosch-Straße, in Kraft getreten am 19.07.2002, stellt sich in seinen Festsetzungen als heterogenes Plangebiet dar. Im Einfahrtsbereich im Nordosten des Plangebiets sind beidseitig der Robert-Bosch-Straße und im Westen südlich der Robert-Bosch-Straße Sondergebiete festgesetzt. Im Südwesten ist ein Allgemeines Wohngebiet und südlich darunter ein Mischgebiet festgesetzt. Die übrigen Flächen sind als Gewerbegebiet, im Südosten als Industriegebiet festgesetzt.

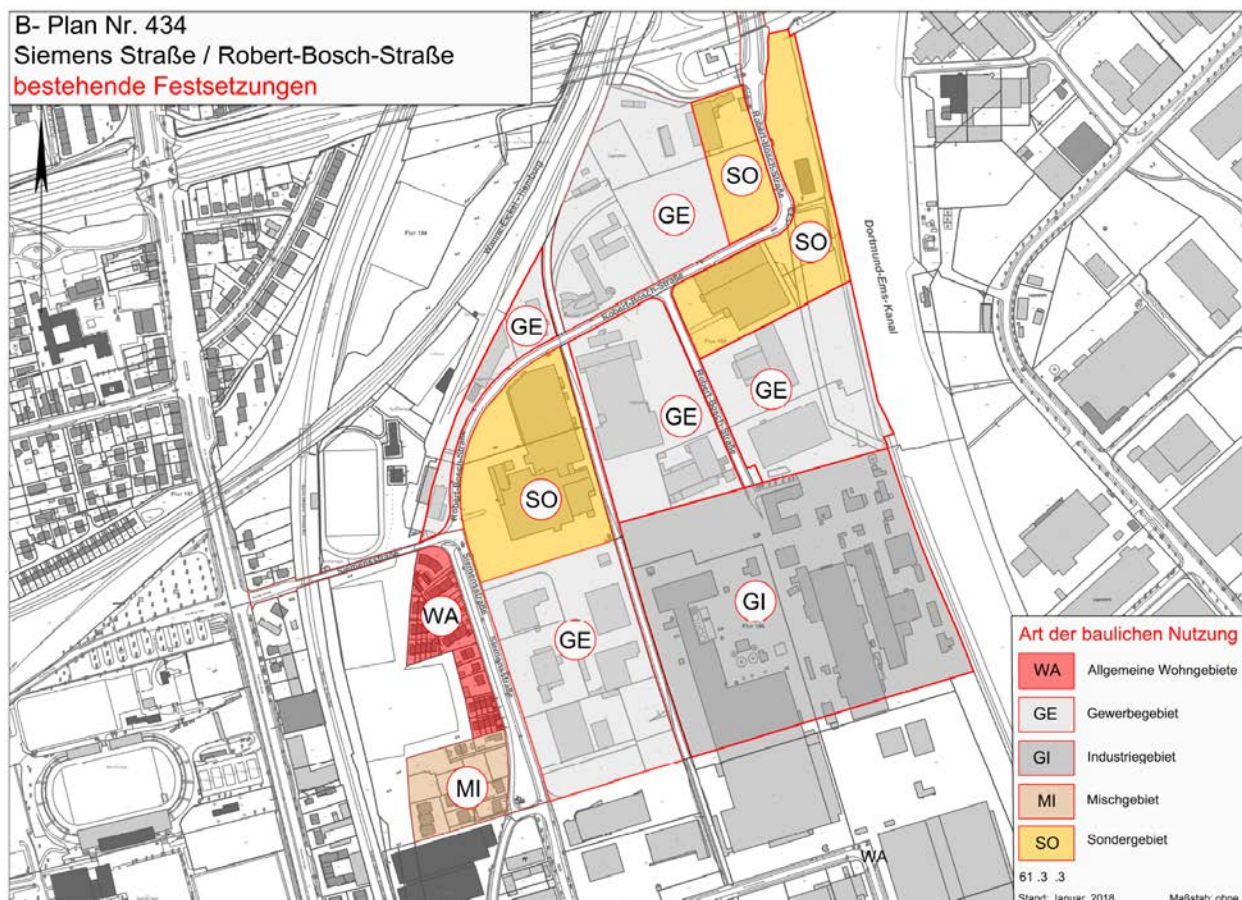


Abbildung 1: Bestehende Festsetzungen Bebauungsplan Nr. 434

Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel ist in den Sondergebieten zulässig. Bestehender zentrenrelevanter Einzelhandel ist bis zur jeweiligen festgesetzten Verkaufsflächenobergrenze zulässig. In den Gewerbe- und Industriegebieten ist Einzelhandel außer Kfz- (da atypisch) und Orthopädieeinzelhandel (da vorhanden) nicht zulässig.

#### **4. Räumliche und strukturelle Situation**

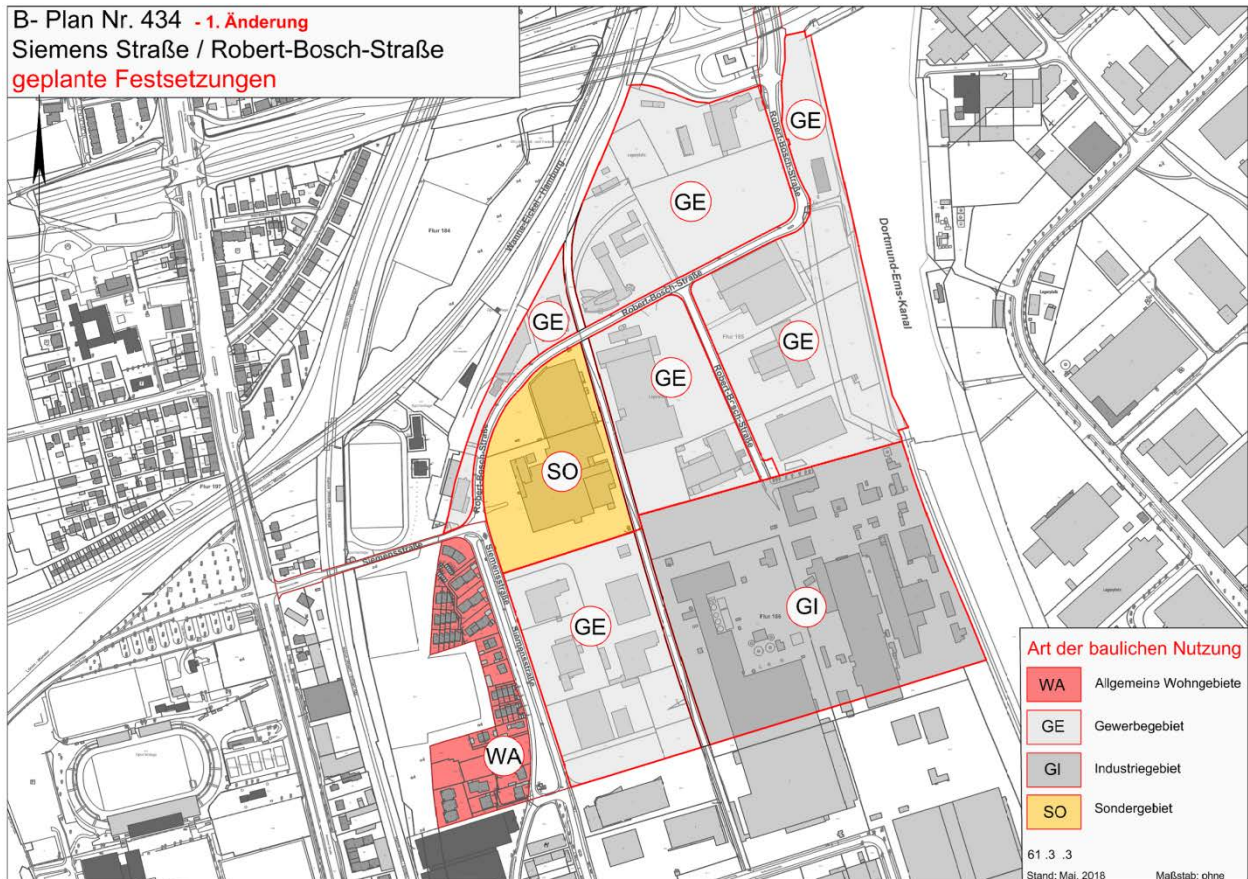
Das nahezu vollständig bebaute Plangebiet befindet sich südlich der Innenstadt, im Stadtteil Berg Fidel. Südlich der B 51 und westlich des Dortmund-Ems-Kanals. Jenseits des Kanals schließen sich das Gewerbe- und Industriegebiet Loddenheide, im Süden ein Gewerbegebiet und westlich Sport- und Freizeitanlagen sowie eine Bahnlinie an.

Ursprünglich als nahezu reines Gewerbe- und Industriegebiet geplant, haben sich im Laufe der Zeit Einzelhandelsnutzungen im nördlichen, aber vorwiegend im westlichen Teil des Plangebietes südlich der Robert-Bosch-Straße angesiedelt und etabliert: Im Westen des Gebietes hat sich ein Einzelhandelsschwerpunkt mit verschiedenen Branchen und Sortimenten entwickelt. Die drei größten Publikumsmagnete sind ein Elektrofachmarkt (MediaMarkt), ein Lebensmittel-discounter (Lidl) und ein Fahrradfachgeschäft (Lucky Bike). Weitere größere Einzelhandelsnutzungen außer einem Lebensmitteldiscounter (Aldi) / Textilmarkt (Kik) im Norden des Plangebietes sind trotz der Sondergebietsfestsetzung nicht entstanden.

Städtebaulich sind nahezu im gesamten Gewerbe- und Industriegebiet gewerblich geprägte Hallenbebauung realisiert worden. Zum Teil sind im nördlichen Einfahrtsbereich und entlang des Kanals Grundstücke noch unbebaut und ein vorhandener Gewerbebetrieb wurde abgerissen.

Westlich der Siemensstraße befanden sich in einer Gemengelage Wohn- und Mischnutzungen zwischen sportlicher Nutzung und gewerblicher Nutzung. Durch einen Neubau einer Mehrfamilienhausbebauung auf dem ehemals gewerblich genutzten Grundstück ist nunmehr Wohnen die prägende Nutzung im Südwesten.

## 5. Planungsziele



**Abbildung 2: Geplante Festsetzungen 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 434**

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 434 soll die Zielsetzungen an das fortgeschriebene Einzelhandels- und Zentrenkonzept Münster anpassen: Konkret bedeutet dies im Wesentlichen, dass

1. nur noch ein zusammenhängender Sonderstandort „Einzelhandel“ südlich der Robert-Bosch-Straße im Plangebiet verbleibt und
2. die Münsteraner Sortimentsliste in den textlichen Festsetzungen angepasst wird.

Die etablierten vorhandenen Einzelhandelsbetriebe besitzen eine große Attraktivität und entwickeln zunehmend eine hohe Anziehungskraft für weitere Einzelhandelsbetriebe. Entsprechend der Zielsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts, soll der Schwerpunkt für das Plangebiet das Sondergebiet „Einzelhandel“ (im Westen des Plangebiets südlich der Robert-Bosch-Straße) sein. Die im Bebauungsplan Nr. 434 festgesetzten Gewerbe- und Industriegebiete sollen weiterhin ausschließlich für eine gewerblich-industrielle Nutzung vorbehalten sein und insbesondere im nördlichen Teilbereich auch als Bürostandort eine städtebauliche Aufwertung erfahren.

## 6. Gegenstand der Bebauungsplanänderung

Entsprechend den vorgenannten Planungszielen und um die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu gewährleisten, stellen konkret

1. die Festsetzungen bezüglich der Art der Nutzung

## 2. und der erweiterte Bestandsschutz

die wesentlichen zwei Änderungen des Bebauungsplans dar. Alle weiteren, in der weiteren Begründung nicht genannten zeichnerischen bzw. textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 434 gelten weiterhin unverändert.

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

#### Sondergebiete

In Anpassung an das Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird im gesamten Änderungsbereich ein Sondergebiet im Nordwesten des Plangebietes südlich der Robert-Bosch-Straße mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ festgesetzt. Hier ist nicht zentrenrelevanter Einzelhandel (mit geänderter Sortimentsliste) zulässig.

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.1.1 wird die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen auf nicht zentrenrelevante Sortimente beschränkt. Damit soll sichergestellt werden, dass nachteilige Auswirkungen auf die bestehenden Zentren- und Versorgungsstrukturen vermieden werden.

Im Überblick sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Warengruppen zulässig sein:

Bebauungsplan 434 (bisher)	1. Änderung Bauungsplan 434 (zukünftig)
Kraftfahrzeuge, Autozubehör und Reifenhandel,	Autos, Autoteile, -zubehör und -reifen,
Bau- und Heimwerkerartikel, Baustoffe (inkl. Fliesen, Bauelemente, Türen, Fenster, Blockhäuser, Wintergärten), Farben / Tapeten / Bodenbeläge, Werkzeuge / Maschinen,	Baumarktsortiment im engeren Sinne (umfasst die Sortimente Baustoffe, Bauelemente, Eisenwaren/Werkzeuge, Sanitär- und Installationsbedarf, Farben/Lacke/Tapeten, Elektro-Installationsmaterial, Bodenbeläge/Parkett/Fliesen)
	Boote und Zubehör,
Campingwagen, Campingartikel, Zelte	Campingwagen und -artikel, Zelte,
	Erotikartikel,
Gartenbedarf / Freilandpflanzen, Gartenmöbel, Gartenteiche,	Gartenbedarf, -möbel, -geräte, Pflanzen,
Elektrogroßgeräte (weiße Ware),	Haushaltsgroßgeräte, weiße Ware,
	Kinderwagen,
	Küchen,
	Matratzen,
Möbel, Bürobedarf / Organisationsartikel (mit überwiegend gewerblicher Ausrichtung),	Möbel, Büromöbel,
Fahrrad- / Motorradbedarf,	Motorräder, -zubehör, und -reifen,
	Reitsportartikel (ohne Reitbekleidung und Reitschuhe),
Saunaanlagen / Schwimmbadanlagen,	Sauna-/Schwimmbadanlagen,
Sportgroßgeräte,	Sportgroßgeräte,
	Teppiche,
Tierfutter und -zubehör,	Tiermöbel, Zoologischer Bedarf / Lebende Tiere
Kamine, Markisen, Sanitärartikel (inkl. Installationsbedarf, Badeinrichtungen)	

**Tabelle 1: Sportgroßgeräte bringen aufgrund des Gewichts und Platzbedarfs Eigenschaften für einen PKW-Abtransport mit sich. Dadurch unterscheiden sie sich von Sportkleingeräten und auch sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten, die umgekehrte Eigenschaften haben (geringer Flächenverbrauch, ohne PKW, z. B. in einer Tasche, mitzunehmen).**

---

Es bleibt weiterhin bei der Festsetzung, dass der Anteil der Randsortimente nicht mehr als 10 % der jeweiligen Verkaufsfläche oder maximal 800 m<sup>2</sup> betragen darf. Die absolute Zahl wurde von 700 m<sup>2</sup> auf 800 m<sup>2</sup> erhöht, da die Vermutungsschwelle bezüglich der Verkaufsflächengröße hinsichtlich möglicher Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche höher liegt. Ebenfalls bleibt die Festsetzung bestehen, dass Einzelhandelsnutzungen ausschließlich im Erdgeschoss zulässig sind.

Die allgemeine Zulässigkeit von Büro- oder Verwaltungsgebäude im Sondergebiet bleibt bestehen, um in den oberen Geschossen diese Nutzung zu ermöglichen und im Nicht-Vermietungsfall der Erdgeschosse Büro- oder Verwaltungsnutzungen als Zwischennutzung zu etablieren.

Die letzten beiden Spiegelstriche der TF 1.1.1 für Sondergebiete „Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sowie Erweiterungen, Ergänzungen und Erneuerungen vorhandener und zulässigerweise errichteter Gewerbebetriebe, wenn der Immissionsschutz sichergestellt ist.“ sowie „Sonstiger Einzelhandel, der im funktionalen Zusammenhang zu einem Produktions- und Dienstleistungsbetrieb steht, soweit eine Verkaufsfläche von 200 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird.“ werden gestrichen, da im jetzt verbleibenden Sondergebiet keine Gewerbebetriebe im Bestand vorhanden sind und diese Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 434 insbesondere für den damals nördöstlich festgesetzten Sondergebietsstandort galten.

Das im Bebauungsplan Nr. 434 ehemals festgesetzte Sondergebiet im Nordosten des Plangebiets wird in der Nutzungsart zu einem Gewerbegebiet geändert.

Aufgrund der Vorgaben im Einzelhandelskonzept gibt es in der getroffenen Art der baulichen Nutzung keine Alternativen.

Die baulichen Dichten (GRZ, GFZ, Geschosse) bleiben wie bisher bestehen. Das Sondergebiet hat mit zulässigen IV Geschossen im westlichen Teilbereich des Gewerbegebiets aufgrund der Höhenentwicklung weiterhin eine „Sonderstellung“.

Aufgrund der Neueinmessung der vorhandenen Naturdenkmale mit ihren Kronentraufbereichen wird auf dem Grundstück Robert-Bosch-Straße Nr. 2 die bestehende Baugrenze südlich der Baumstandorte um etwa 2 m nach Süden zurückgenommen, um den dauerhaften Bestand zu sichern und Versiegelungen in diesem Bereich zu reduzieren.

### **Gewerbe- und Industriegebiete**

Die vorhandenen Gewerbe- und Industriegebiete sollen einerseits büroräumlichen Nutzungen und andererseits weiterhin vorrangig dem produzierenden und verarbeitenden Gewerbe vorbehalten werden. Im Zusammenhang mit der Öffnung von Einzelhandelspotenzialen im festgesetzten Sondergebiet „Einzelhandel“ soll demgegenüber in den festgesetzten Gewerbe- und Industriegebieten Einzelhandelsnutzung weiterhin generell ausgeschlossen werden.

Das bisher festgesetzte Sondergebiet im Nordosten des Plangebiets (nördlich und südlich der Robert-Bosch-Straße) wird im Zuge der Konzentration auf einen Sondergebietsstandort nunmehr als Gewerbegebiet festgesetzt. Die vorhandenen tatsächlichen Nutzungen sind überwiegend auch in einem Gewerbegebiet zulässig und bieten den vorhandenen und zukünftigen Nutzungen ausreichend Flexibilität. Ausnahmen hierzu genießen Bestandsschutz (s. 6.2). Dem hohen Bedarf an Büro- und Verwaltungsgebäuden wird durch die Festsetzung der höheren Geschossigkeit und höheren baulichen Dichte in Teilbereichen des Plangebiets entsprochen.

---

Die Zielrichtung der städtebaulichen Dichte im Eingangsbereich von Norden mit VII bis XVII Geschossen und einer GFZ von 2,4 wird trotz der geplanten Nutzungsänderung in ein Gewerbegebiet weiterhin verfolgt.

Um das Ziel, baulich hochwertige Büronutzung und im Hinblick auf die höher gelegene Bundesstraße städtebaulich höhere Entwicklungen der Gebäude insbesondere im nördlichen Eingangsbereich zu etablieren, wird auf der Fläche westlich der Robert-Bosch-Straße im Eingangsbereich von Norden die Geschossigkeit geändert (Standort Aldi/Kik und bisher leer stehende Flächen). Die bisher zulässigen II-III Geschosse werden hier auf II-VI Geschosse erhöht. Dadurch wird die Geschossigkeit im gesamten Eingangsbereich des Plangebietes in der Höhe von Norden nach Westen sinnvoll gestaffelt: Von VII-XVII Geschossen im Nordosten, auf II-VI Geschosse westlich daran anschließend bis südlich/südwestlich der Robert-Bosch-Straße mit II-III Geschossen. Durch die Anpassung der Geschossigkeiten nach oben wird im geänderten Gewerbegebiet auch die GFZ von vormals im festgesetzten Sondergebiet 1,8 auf nunmehr 2,0 angepasst.

Durch die oben genannten Festsetzungen wird der Eingangsbereich von Norden in das Gewerbegebiet städtebaulich in der Höhe und Qualität betont sowie ein Eingangstor geschaffen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden weiterhin durch großzügig geschnittene Baugrenzen definiert, um eine den jeweiligen betrieblichen Erfordernissen genügende Baukörperstellung zu ermöglichen. Die Änderung der Art der Nutzung führt hier nicht zu einer Änderung der Baufelder.

Gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) besteht im Abstand von 20 m zum äußersten Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraße 51 ein Bauverbot. Baugenehmigungen, die näher als 40 m an die Bundesstraße heranrücken, bedürfen der Zustimmung der Straßenbaubehörde (Anbaubeschränkungszone). Diese darf nur versagt oder mit Bedingungen und Auflagen erteilt werden, soweit dies wegen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nötig ist bzw. wenn Ausbauabsichten oder die Straßenbaugestaltung dies erfordern. Der Abstand im Plangebiet beträgt zwischen B 51 und Baugrenze 21 m.

Werbeanlagen innerhalb der Anbauverbotszone sind nicht zulässig. Werbeanlagen innerhalb der Anbaubeschränkungszone und mit Wirkung zur Bundesstraße bedürfen grundsätzlich der gesonderten Zustimmung gemäß § 9 (6) FStrG der Straßenbauverwaltung. Außerhalb der Anbauverbotszone ist die Ausrichtung und Gestaltung der Werbeanlagen so umzusetzen, dass die Werbung die Verkehrsteilnehmer nicht blendet oder ablenken kann.

### **Allgemeine Wohngebiete**

Im Südwesten des Plangebietes zwischen Bahnlinie und Siemensstraße ist eine Teilfläche weiterhin überwiegend durch Wohngebäude geprägt. Die Wohnbebauung ist hier zwar strukturell problematisch (fehlende Infrastruktur), eine Überplanung kann jedoch auf Grund der verfestigten Situation hier nicht tragfähig werden. Auf Grund der östlich angrenzenden Nutzungen ist hier weiterhin von einer bestehenden Vorbelastung auszugehen.

Der ehemals als Mischgebiet festgesetzte Bereich im äußersten Südwesten des Plangebietes wird aufgrund der Bestandssituation mit überwiegender Wohnnutzung nunmehr ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung und die Baugrenzen werden hier nicht geändert.

---

## 6.2 Erweiterter Bestandsschutz

Nach der aktualisierten Sortimentsliste wären im Sondergebiet Einzelhandelsbetriebe für Fahrräder und Zubehör, Elektrokleingeräte sowie Nahrungs- und Genussmittel (=Lebensmittel) im Plangebiet planungsrechtlich unzulässig, worunter auch der derzeit zurückgestellte Vorbescheid zur Erweiterung eines Fahrradfachmarktes fällt. Um drei vorhandenen, etablierten Betrieben einen erweiterten Bestandsschutz zu gewährleisten, wird gemäß § 1 (10) BauNVO festgesetzt, dass Änderungen, Erneuerungen sowie eine einmalige Erweiterung um 5 % der bestehenden Verkaufsflächenzahlen zulässig sind (Textliche Festsetzungen 1.1.3). Die vorhandenen Betriebe „Lucky Bike“, „Media Markt“ und „Lidl“ genießen Bestandsschutz mit den bisher genehmigten Verkaufsflächenzahlen, die unter 1.1.3 festgesetzt sind. Bauliche Umgestaltungen des vorhandenen Bestands (Änderungen) und Wiedererrichtung des gegebenen Bestandes etwa nach seiner Beseitigung oder Zerstörung (Erneuerung) sollen weiterhin ermöglicht werden; beispielsweise werden funktionale bauliche Änderungen innerhalb des Gebäudes ermöglicht. Zudem wird eine einmalige Erweiterung bis maximal 5 % der in a-c genannten Verkaufsflächenzahl (TF 1.1.3) gewährt, damit eine für die münstersche Einzelhandelsstruktur noch verträgliche Vergrößerung gewährleistet werden kann. Nutzungsänderungen werden nicht gestattet. Somit haben die vorhandenen Betriebe ihre Daseinsberechtigung an dem etablierten Standort, sollen jedoch nicht ihren Standort innerhalb des Sondergebietes wechseln können.

Für die Eigentümer entsteht keine Härte, vielmehr greift der Bebauungsplan durch die Gewährung von Erweiterungsmöglichkeiten im Umfang von 5 % für den vorhandenen Betrieb Gesamtverkaufsflächen auf, die etwa in dem Umfang im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 434 mit den dort festgesetzten maximalen Verkaufsflächenzahlen ebenfalls möglich gewesen wären.

Alternativ zu den getroffenen Festsetzungen gem. § 1 (10) BauNVO könnten auch die drei Bestandsbetriebe wie bisher als Ausnahme mit maximalen Verkaufsflächenzahlen zugelassen werden. Hierdurch wäre jedoch langfristig nicht dem Ziel des Einzelhandelskonzeptes Rechnung getragen, da diese Sortimente langfristig ausgeschlossen werden sollen. Eine weitere Alternative wäre es, die Betriebe generell für unzulässig zu erklären, da sie nicht den zentrenrelevanten Sortimenten entsprechen. Dieser radikale Einschnitt soll auf Grund des Bestandsschutzes und der Daseinsberechtigung der Betriebe, sogar mit Erweiterungsmöglichkeiten, nicht weiter verfolgt werden.

Die vorhandenen, aufgrund des Einzelhandelsausschlusses in den Gewerbegebieten nicht mehr zulässigen Nutzungen für Lebensmittel und Bekleidungen genießen wie zur Festsetzungssystematik im festgesetzten Sondergebiet einen erweiterten Bestandsschutz (TF 1.2.2). Änderungen, Erneuerungen und eine einmalige Erweiterung um 10 % der bestehenden Verkaufsflächenzahlen (absolut jedoch maximal 800 m<sup>2</sup>) sind für die Betriebe „Aldi“ und „Kik“ analog zum erweiterten Bestandsschutz im ehemaligen Sondergebiet zulässig. Die absoluten Verkaufsflächenzahlen sind auf 800 m<sup>2</sup> begrenzt, da bei den vergleichsweise geringen Verkaufsflächen eine Beschränkung unterhalb der Großflächigkeit gegeben sein soll. Es handelt sich hier um ein Gewerbegebiet, in dem gemäß § 11 (3) BauNVO großflächige Einzelhandelsbetriebe generell unzulässig sind und auch langfristig ist es keine die Zielsetzung, Einzelhandel zu etablieren.

Die bisher im Bebauungsplan zugelassen Ausnahmen für Einzelhandel behalten weiterhin ihre Gültigkeit:

---

Wegen seiner Atypik ist der Kfz-Einzelhandel von dieser Bestimmung ausgenommen. Gleiches gilt für den Orthopädie-Einzelhandel (vorhandener Betrieb Robert-Bosch-Straße 1). Deshalb wird Einzelhandel mit Ausnahme von Kfz und Werksverkauf bis zu 250 m<sup>2</sup> im Grundsatz ausgeschlossen. Da in den Gewerbe- und Industriegebieten Vergnügungsstätten zu Unverträglichkeiten führen könnten und hier städtebaulich strukturell weiterhin unerwünscht sind, werden sie ebenfalls entsprechend ausgeschlossen.

Durch eine Regelung gem. § 1 (10) BauNVO erhalten die betroffenen, im Gebiet bereits ansässigen Betriebe eine über dem Bestandsschutz hinausgehende planungsrechtliche Absicherung (TF 1.2.3). Zur Vermeidung zusätzlicher Immissionsschutzkonflikte werden Betriebsleiterwohnungen generell ausgeschlossen.

### **Immissionsschutz**

Obwohl im Norden des Plangebietes die Art der Nutzung geändert wird, sind die Auswirkungen auf die schutzbedürftige Nutzung (Wohnen) weitgehend gleich geblieben. Die Wohnnutzungen im Südwesten des Plangebietes (festgesetztes Allgemeines Wohngebiet) befinden sich seither in einer städtebaulichen Gemengelage.

### **Verkehr**

Durch die Rücknahme eines Sondergebietes im nördlich Eingangsbereich und den Ausschluss von Einzelhandel ist zumindest langfristig mit einer Verbesserung der Situation im Hinblick auf das Verkehrsaufkommen zu rechnen.

Konkret wurde 2017 in dem Teilstück der Siemensstraße (zwischen Robert-Bosch-Str. und Hammer Straße) eine Verkehrsstärke (DTV-Wert) von 6.500 mit Lkw-Anteil von 1 % und in der „Siemensstraße“ einen DTV-Wert von 11.200 und einen Lkw-Anteil von 4,8 % ermittelt. Rechnet man diese DTV-Werte auf den Planhorizont 2030 hoch (Wachstumsrate im Verkehr 0,2 %/Jahr) kommt man auf einen DTV-Wert 2030 von 6.670 bzw. 11.500, wobei der Lkw-Anteil gleich bleibt.

Nach den Berechnungen treten durch den Verkehr auf der Siemensstraße Lärmpegel von ca. 64-65 dB (A) an den straßenzugewandten Fassaden der Wohngebäude in erster Reihe auf. Für den passiven Schallschutz sind Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 für die Außenbauteile festzulegen. Bei erheblichen baulichen Änderungen von Bestandsbauten oder bei Neubauten sind für die Außenbauteile die gekennzeichneten Lärmpegelbereiche zu berücksichtigen. Räume die zum Schlafen dienen und nur über Fenster an Fassaden im Lärmpegelbereich IV oder schlechter verfügen, sollen zudem mit schallgedämmten Lüftern ausgestattet werden. Unge störter Schlaf ist in diesem Lärmniveau nur mit geschlossenen Fenstern möglich. Die Lüfter gewährleisten eine ausreichende Luftwechselrate in den Räumen bei geschlossenen Fenstern. Die Lärmpegelbereiche sind im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet.

### **Schiene**

Laut Rasterlärmkarten für 2017 müssen beim Schienenverkehrslärm vor allem an der westlichen Baugrenze zum WA-Gebiet Lärmpegelbereiche festgelegt werden. Am Tag wird der Lärmpegelbereich III auch im ungünstigsten Fall an der Baugrenze nicht überschritten. In der Nacht sind die Lärmpegel, und das ist für Schienenverkehrslärm typisch, genauso hoch wie am Tag. Nach der neuen DIN 4109 werden auch die Nachtwerte bei der Festlegung von Lärmpegelbereich mitbetrachtet und mit 10 dB(A) Nachzuschlag behaftet. Das bedeutet, dass in der

---

Nacht im Vergleich zum Tag zwei Lärmpegelbereiche höher festzusetzen sind (beschränkt auf Schlafräume).

Die Lärmpegelbereiche sind im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet.

#### Sport

Auch wenn in der 18. Bundes-Immissionsschutzverordnung (BImSchV) keine, der nach der Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) Nr. 6.7 vergleichbare, ausführliche Regelung enthalten ist, sondern nach § 2 (6) Satz 2 der 18. BImSchV Gemengelagen lediglich „nach Absatz 2 entsprechend der Schutzwürdigkeit zu beurteilen sind“, so spricht nichts dagegen, diese für den Gewerbelärm geltenden Grundsätze und die dazu bzw. schon vorher zu Gemengelagen ergangene Rechtsprechung auch auf Sportanlagen zu übertragen. Es ist daher für das Nachbargrundstück von Sportanlagen unter Beachtung insbesondere der in Nr. 6.7 TA Lärm aufgeführten Kriterien ein Mittelwert festzulegen, der zwischen den Immissionsrichtwerten für die benachbarten Gebiete bzw. den verschiedenen Nutzungen der näheren Umgebung liegt. Es handelt sich hierbei nicht um den mathematisch-rechnerischen Mittelwert oder arithmetische Mittel zweier Richtwerte, sondern ein Zwischenwert für den der Maßstab das Empfinden eines verständigen Durchschnittsmenschen im Hinblick auf die Schutzbedürftigkeit der konflikträchtigen Nutzungen ist. Als oftmals geeigneter Kompromisswert und grundsätzlicher („sollen“) Maximalwert nach Nr. 6.7 Satz 2 TA Lärm werden dabei die Richtwerte für Mischgebiete angesehen.

Aufgrund einer schalltechnischen Untersuchung zur Sportlärmsituation im Rahmen einer Mehrfamilienhaus-Baumaßnahme an der Siemensstraße sind für die Flurstücke Nr. 241, 247, 253 der Flur 186 (Siemensstraße Nr. 14, 16c und 18d) an der westlichen Gebäudeseite Zwischenwerte zu bilden. Ebenso für die nördlichen und westlichen Gebäudeseiten der Flurstücke 345 und 346 (Siemensstraße Nr. 44a und b) sowie der nordwestlichen Gebäudeecke im Flurstück 347 (Siemensstraße Nr. 44). Nur für diese Fassaden sind Mischgebietswerte nach der 18. BImSchV in der Tageszeit von 6 bis 22 Uhr einzuhalten, d.h. 60 dB (A) am Tag.

Auch MI-Werte sind mit der Wohnnutzung verträglich. Aus dem ehemaligen Mischgebiet hat sich de facto ein Allgemeines Wohngebiet entwickelt und die Wohnnutzung ist an die angrenzenden Nutzungen herangerückt.

Die gegenseitige Rücksichtnahme zwischen Wohnbebauung und Sport wurde (im Fall der Mehrfamilienhausbebauung) und kann bauordnungsrechtlich geregelt werden. Um keinen der Parteien durch die formelle Änderung der Gebietsbezeichnung schlechter zu stellen wahrt diese Regelung den Status Quo.

Da sich aus dem MI-Gebiet nun ein WA-Gebiet entwickelt hat und die Wohnnutzung als die heranrückende Nutzung bezeichnet werden kann, ist eine gegenseitige Rücksichtnahme zwingend.

#### Gewerbe

Zur Regelung der Emissionen aus dem angrenzenden Gewerbegebiet im Plangebiet gegenüber der schutzbedürftigen Nutzung Wohnen (im Westen des Plangebietes) genügen im Hinblick auf die o.g. geänderten Festsetzungen zur Art der Nutzung im Norden des Plangebiets die bisherige Gliederung des Gewerbe- und Industriegebietes über Abstandsklassen und die Regelung

gem. § 1 (10) BauNVO, die eine über den Bestandsschutz hinausgehende planungsrechtliche Absicherung gewährleistet (TF 1.2.4).

### Fazit

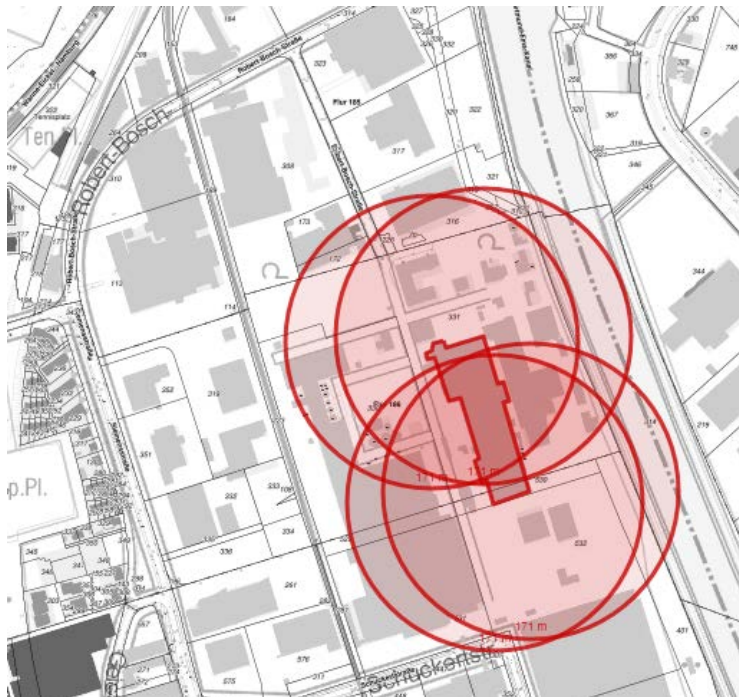
Abschließend kann gesagt werden, dass das vorhandene Wohngebiet in einer Gemengelage durch passive Maßnahmen geschützt werden kann und das Nebeneinander der drei Nutzungen Wohnen, Gewerbe und Sport verträglich funktioniert. Aktive Lärmschutzmaßnahmen wie eine Lärmschutzwand oder ein Lärmschutzwall kommen aus ökonomischer und städtebaulicher Sicht nicht in Frage.

Die Wohnbebauung ist zwar strukturell problematisch (fehlende Infrastruktur); eine Überplanung kann jedoch aufgrund der verfestigten Situation nicht tragfähig werden. In Kenntnis der Vorbelastung können hier nur die geltenden Immissionsrichtwerte für Mischgebiete eingehalten werden. Mit den getroffenen Festsetzungen werden hier die zu beachtenden betrieblichen Belange sowie gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten, in einen gerechten Ausgleich gebracht.

### Störfall

Im festgesetzten Industriegebiet befindet sich ein Betrieb mit Störfallrisiko. Der Betrieb ist als Betriebsbereich unterer Klasse einzustufen. Im Störfallkonzept wurde der angemessene Sicherheitsabstand zu schutzbedürftigen Objekten mit 171 m ermittelt. Die nächsten schutzbedürftigen Nutzungen – Einzelhandelszentrum Mediamarkt und Wohnbebauung Siemensstraße weisen einen größeren Abstand auf.

Es befinden sich somit keine schutzbedürftigen Nutzungen im angemessenen Sicherheitsabstand. Da es sich um einen Betrieb handelt, der innerhalb eines Industriegebietes bereits vorhanden ist, sind keine planungsrechtlichen Maßnahmen zu treffen.



**Abbildung 3: Produktionshalle mit Sicherheitsabstand**

## **Dachbegrünung**

Die Dachflächen der zu errichtenden Gebäude mit 0-20° Dachneigung sind extensiv zu begrünen. Ausnahmen aus statischen Gründen (z.B. Leichtbauhallen) können zugelassen werden (§ 9 (1) 25 a BauGB). Ergänzend zu den Immissionsschutzfestsetzungen stellen die textlichen Festsetzungen zur Dachbegrünung eine verträgliche grünplanerische Einbindung des Gesamtgebietes sicher. Es wird gewährleistet, dass bei Neubauten, beispielsweise der Büroneubauten im Norden, eine Dachbegrünung realisiert wird. Da es sich um ein Gewerbegebiet handelt, soll bei statisch nicht tragfähigen Hallen im Einzelfall eine alternative Maßnahme der Begrünung durchgeführt werden.

Alle weiteren zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 434 gelten unverändert weiter.

## **7. Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB**

### **7.1 Rahmen der Umweltprüfung**

Die in der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes werden im nachfolgenden Umweltbericht dargelegt. Maßstab für die Bewertung der Umweltauswirkungen sind die im Baugesetzbuch sowie in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes.

Die Beschreibung soll sich nach den Vorgaben des BauGB auf die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen der geplanten Vorhaben erstrecken. Die Beschreibung soll zudem den auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegten Umweltschutzziele Rechnung tragen.

### **7.2 Kurzdarstellung der Planung**

Das nahezu vollständig bebaute Plangebiet von ca. 41 ha Größe befindet sich südlich der Innenstadt, westlich des Dortmund-Ems-Kanals und südlich der B 51 im Stadtteil Berg Fidel. Jenseits des Kanals schließen sich das Gewerbe- und Industriegebiet Loddenheide, im Süden ein weiteres Gewerbegebiet und westlich Sport- und Freizeitanlagen sowie eine Bahnlinie an.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 434 soll die Zielsetzungen an das fortgeschriebene Einzelhandels- und Zentrenkonzept Münster anpassen. Konkret bedeutet dies im Wesentlichen, dass

1. nur noch ein zusammenhängender Sonderstandort „Einzelhandel“ südlich der Robert-Bosch-Straße im Plangebiet verbleibt und
2. die Münsteraner Sortimentsliste in den textlichen Festsetzungen angepasst wird.

Entsprechend der Zielsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts, soll der Schwerpunkt für das Plangebiet das Sondergebiet „Einzelhandel“ (im Westen des Plangebiets südlich der Robert-Bosch-Straße) sein. Die im Bebauungsplan Nr. 434 festgesetzten Gewerbe- und Industriegebiete sollen weiterhin ausschließlich für eine gewerblich-industrielle Nutzung vorbehalten sein.

Durch die faktische Änderung des bislang bestehenden Mischgebietes im Südwesten des Plangebietes ändert sich die entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan zu einem allgemeinen Wohngebiet (WA).

### 7.3 Fachgesetzliche Ziele und sonstige Vorgaben des Umweltschutzes

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

Schutzgut	fachgesetzliche Ziele und sonstige Vorgaben des Umweltschutzes
Mensch / menschliche Gesundheit	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bundesimmissionsschutzgesetz (§ 50 BImSchG)</li> <li>- Störfallverordnung (12. BImSchV) / Seveso III-Richtlinie</li> <li>- DIN 18.005, Beiblatt 1, DIN 4109 (technische Regelwerk)</li> <li>- Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV)</li> <li>- Abstandserlass NRW (2007)</li> </ul>
Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bundesnaturschutzgesetz i.V.m. FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG) im Hinblick auf streng geschützte Arten</li> <li>- Bundesnaturschutzgesetz (Eingriffsregelung i.V.m. den Regelungen des BauGB)</li> </ul>
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bundes-/Landesbodenschutzgesetz</li> </ul>
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kommunales Flächensparziel (Umweltdaten Münster)</li> </ul>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wasserhaushaltsgesetz/Landeswassergesetz</li> </ul>
Klima/Luft Klimawandel	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bundesimmissionsschutzgesetz (§ 50 BImSchG)</li> <li>- Verordnung über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft (39. BImSchV)</li> <li>- Kommunale Ziele zur CO<sub>2</sub> – Minderung (Umweltdaten Münster)</li> </ul>
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bundesnaturschutzgesetz (Eingriffsregelung i.V.m. den Regelungen des BauGB)</li> <li>- Grünordnung Münster</li> </ul>
Kulturelles Erbe	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Denkmalschutzgesetz NRW</li> </ul>

**Tabelle 2: Schutzgüter**

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. Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse, liegen nicht vor.

Der Regionalplan Münsterland stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) sowie als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dar. Überlagert wird die Darstellung mit der Freiraumfunktion „Grundwasser- und Gewässerschutz“. Der Flächennutzungsplan (FNP) wird parallel geändert. Entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplans erfolgt im FNP eine Reduzierung der Sondergebietsflächen „Fachmarkt“ zugunsten von Gewerbeflächen sowie die Darstellung eines Wohngebietes. Durch die Lage im Innenbereich wird ein Landschaftsplan nicht berührt.

---

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil der Umweltzone Münster und wird nicht von den konkreten Zielsetzungen der Lärmaktionsplanung (Stand: August 2017) tangiert.

## **7.4 Umweltbeschreibung / Umweltbewertung und Wirkungsprognose<sup>1</sup>**

### **7.4.1 Mensch / menschliche Gesundheit**

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Berg Fidel mit einer wohnberechtigten Bevölkerung von 5.932 Einwohnern. (Stand: 31.12.2017).

Innerhalb des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 434 befindet sich am westlichen Rand ein allgemeines Wohngebiet (WA) und ein Mischgebiet (MI) von jeweils ca. 1,3 ha Größe. Sonstige Wohnnutzungen sind im näheren Umfeld nicht vorhanden.

Das Freiraumkonzept der Grünordnung Münster stellt am östlichen Rand des Plangebietes den systemübergreifenden Grünzug Dortmund-Ems-Kanal dar. Für die Erholung ist der Leinpfad entlang des DEK als Vernetzungselement bedeutsam.

Im Plangebiet selber findet ansonsten keine Erholungsnutzung statt. Westlich grenzen an die vorhandene Wohnbebauung Sportanlagen an (Softball, Baseball, Tennisplatz).

### **Auswirkungen der Planung / Maßnahmen zur Minderung**

#### Lärmimmissionen

Gemäß vorliegender Berechnungen nach RLS 90 aus dem Jahr 2012<sup>2</sup> treten durch den Straßenverkehr auf der Siemensstraße Lärmpegel (tags/nachts) von ca. 64/56 dB(A) an den straßenzugewandten Fassaden der Wohngebäude in der ersten Reihe auf. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 55/45 db(A) tags/nachts sind damit überschritten.

Gemäß der Rasterlärnkarten 2017 für den Schieneverkehrslärm werden an der westlichen Seite des geplanten allgemeinen Wohngebietes die Orientierungswerte der DIN 18005 vor allem nachts deutlich überschritten.

Aktive Schallschutzmaßnahmen sind in der gewachsenen Bestandssituation nicht vorgesehen. Für den passiven Schallschutz werden daher im Bebauungsplan Lärmpegelbereiche (LPB IV bis V) nach DIN 4109 für die Außenbauteile festgesetzt. Bei erheblicher baulicher Änderung von Bestandsbauten oder bei Neubauten sind für die Außenbauteile die gekennzeichneten Lärmpegelbereiche zu berücksichtigen. Räume die zum Schlafen dienen und nur über Fenster an Fassaden im Lärmpegelbereich IV oder schlechter verfügen, sind zudem mit schallgedämmten Lüftern auszustatten. Ungestörter Schlaf ist nämlich in diesem Lärmniveau nur mit geschlossenem

---

<sup>1</sup> Soweit möglich soll gemäß Anlage 1 BauGB die Prognose auch die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben berücksichtigen. Im Rahmen der Angebotsplanung ist dies für einige zu prüfende Aspekte, z.B. eingesetzte Techniken und Stoffe, Art und Menge der erzeugten Abfälle, Abrissarbeiten zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht möglich. Etwaige Umweltfolgen sind im Rahmen der sich anschließenden Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

<sup>2</sup> Ein Abgleich mit der Verkehrsentwicklung für das Jahr 2017 zeigt, dass durch die veränderten Verkehrsbelastungen nur unwesentliche Veränderungen der Lärmpegel an den relevanten Immissionsorten zu erwarten sind, die jedenfalls durch die festgesetzten Lärmpegelbereiche sicher abgedeckt werden.

---

Fenster möglich. Die Lüfter gewährleisten eine ausreichende Luftwechselrate in den Räumen bei geschlossenen Fenstern.

Hinsichtlich des Gewerbelärms kommt es durch die Änderung des Bebauungsplans, die sich hinsichtlich der Art der gewerblichen Nutzung auf den nördlichen Planbereich beschränken, nicht zu wesentlichen Änderungen für die schutzbedürftige Wohnnutzung. Dies beinhaltet auch die neue Wohnnutzung im Südwesten des Plangebietes, die anstelle eines Mischgebietes tritt. Nach wie vor wird das Gebiet durch die Festsetzung von Abstandsklassen gegliedert. Erweiterungen, Ergänzungen oder Erneuerungen müssen den notwendigen Immissionsschutz sicherstellen (vgl. TF 1.2.4). Darüber hinaus ergibt sich aus der bestehenden Gemengelage das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Jedenfalls ist durch die Änderung der Planung eine Verschlechterung der Bestandssituation nicht ersichtlich.

Bezüglich des Sportlärms können für einzelne Gebäude die Richtwerte der 18. BImSchV in der Ruhezeit für Allgemeine Wohngebiete nicht eingehalten werden. Für diese Gebäude erfolgt auf Grund der gewachsenen Gemengelage eine Zwischenwertbildung.

Nur für diese Fassaden sind Mischgebietswerte nach 18. BImSchV in der Tageszeit von 6 bis 22 Uhr einzuhalten, d.h. 60 dB(A) am Tag. Auch MI-Werte sind mit der Wohnnutzung verträglich. Die gegenseitige Rücksichtnahme zwischen Wohnbebauung und Sport wurde und kann bauordnungsrechtlich geregelt werden. Um keinen der Parteien durch die formelle Änderung der Gebietsbezeichnung schlechter zu stellen wahrt diese Regelung den Status Quo.

#### Lufthygiene

Von den im Plangebiet ansässigen sowie in benachbarten Gebieten liegenden gewerblichen Anlagen gehen teilweise Emissionen aus, die zu einer Erhöhung von Luftverunreinigungen gegenüber der allgemeinen Hintergrundbelastung im Gebiet beitragen. Im bestimmungsgemäßen Betrieb sind dadurch keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu erwarten.

Von der Planänderung gehen keine Änderungen gegenüber der bisherigen Planfassung aus. Die festgesetzten Abstandsklassen von Gewerbe und Industriegebieten stellen auch hinsichtlich möglicher Luftschadstoffimmissionen die erforderlichen Abstände sicher.

Die zulässigen Jahresmittelwerte der 39. BImSchV für NO<sub>2</sub> von 40 µg/m<sup>3</sup> werden auch durch den Straßenverkehr mit Werten 28-32 µg/m<sup>3</sup> an der Robert-Bosch-Straße bzw. von < 28 µg/m<sup>3</sup> an der Siemensstraße unterschritten. Ebenso werden die zulässigen Jahresmittelwerte der 39. BImSchV für PM<sub>10</sub> von 40 µg/m<sup>3</sup> mit Werten von < 28 µg/m<sup>3</sup> an den beiden Straßen eingehalten. Überschreitungshäufigkeiten der Tagesmittelwerte für PM<sub>10</sub> von 50 µg/m<sup>3</sup>, über die zulässigen 35 Überschreitungen hinaus, sind nicht zu erwarten.

#### Störfallbetrieb

Im festgesetzten Industriegebiet befindet sich ein Betrieb mit Störfallrisiko. Der Betrieb ist als Betriebsbereich unterer Klasse einzustufen. Im Störfallkonzept wurde der angemessene Abstand zu schutzbedürftigen Objekten mit 171 m ermittelt.

Hinsichtlich der Beurteilung erforderlicher Abstände von Störfallbetrieben kann unter Berücksichtigung der bestehenden Gemengelage auf den von der Kommission für Anlagensicherheit (KAS) beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit verabschiedeten Leitfaden „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-

---

Verordnung in schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“ zurückgegriffen werden (KAS-Leitfaden, 2. Aufl., 2010).

Die nächsten schutzbedürftigen Nutzungen – Einzelhandelszentrum Mediamarkt und Wohnbebauung Siemensstraße – weisen Abstände auf, die deutlich über dem Schutzabstand von 171 m liegen. Sonstige schutzbedürftige Nutzungen, insbesondere dauerhaft dem Aufenthalt von Menschen dienende Orte, Gebäude mit erhöhtem Publikumsverkehr oder stark frequentierte Verkehrswege sind im genannten Abstand nicht vorzufinden.

Maßgebliche Auswirkungen auf die Erholungsnutzung sind mit der Planung nicht verbunden.

#### **7.4.2 Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt**

Das Plangebiet wird durch die gewerblich/industrielle Vornutzung geprägt. Naturnahe Lebensräume für Tiere und Pflanzen sind von daher im Gebiet nicht anzutreffen. Stellenweise finden sich auf den Betriebsgrundstücken ungenutzte Flächen, auf denen sich (temporär) ruderale Arten ansiedeln konnten.

Im Umweltkataster Münster sind innerhalb des Plangebietes zwei schutzwürdige Biotope gemäß Stadtbiotopkartierung verzeichnet. Diese Biotope sind zwischenzeitlich nahezu vollständig überbaut worden. Entsprechende Lebensräume sind nunmehr im Gebiet, mit Ausnahme einer ca. 2.000 m<sup>2</sup> großen Fläche im Bereich der Südspitze des Dreieckshafens, nicht mehr anzutreffen.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich die Naturdenkmale Nr. 500 (8 Stieleichen), 501 (1 Platane) und 502 (1 Platane, 1 Blutbuche)<sup>3</sup>.

Schutzgebiete für Natur und Landschaft oder sonstige geschützte Teile von Natur und Landschaft sind im Gebiet und im näheren Umfeld, mit Ausnahme der Naturdenkmale, nicht vorhanden. Das nächste Schutzgebiet gemäß Natura 2000 (FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet) befindet sich in mehr als 5 km Entfernung zum Plangebiet.

#### **Auswirkungen der Planung / Maßnahmen zur Minderung**

Mit der Planung sind keine weitergehenden Eingriffe in die Lebensräume von Natur und Landschaft verbunden. Durch Nutzungsintensivierung zurzeit mindergenutzter Flächen können Restflächen mit ruderalem Charakter auf Dauer verloren gehen.

#### **Artenschutzprüfung**

Die Artenschutzprüfung erfolgt auf der Grundlage der gemeinsamen Handlungsempfehlungen des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 22.12.2010.

Die Vorprüfung hat ergeben, dass Vorkommen europäisch geschützter Arten nicht bekannt bzw. zu erwarten sind. Lediglich im Bereich einer Lagerfläche an der Robert-Bosch-Straße wurden einmalig 2015 ein Flussregenpfeiffer und 2017 eine Kiebitzbrut beobachtet, die jedoch nicht

---

<sup>3</sup> „Ordnungsbehördliche Verordnung zum Schutz von Naturdenkmälern innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereichs der Bebauungspläne (VO) vom 3. April 2001 (zuletzt geändert durch 2. Änderungsverordnung am 24.08.2006)“

erfolgreich war. Es ist jedoch davon auszugehen, dass diese Arten die Fläche lediglich temporär genutzt haben, da die Fläche im ständigen gewerblichen Gebrauch ist (Abstellplatz für Fahrzeuge). Lebensstätten sonstiger geschützter Arten im engeren Sinne (Nist-, Brutstätten etc.) werden aber nicht tangiert. Für Fledermäuse ist lediglich eine Nutzung des Kanalufers als Jagdhabitat anzunehmen.

Bei möglicherweise vorkommenden europäischen Arten, die nicht zu den planungsrelevanten Arten zählen (z.B. verbreitete Vogelarten), kann davon ausgegangen werden, dass wegen ihrer Anpassungsfähigkeit und des landesweit günstigen Erhaltungszustandes („Allerweltsarten“) bei vorhabenbedingten Beeinträchtigungen nicht gegen die Zugriffsverbote verstoßen wird.

### Eingriffe in Natur und Landschaft

Ein Vergleich der 1.Änderung des Bebauungsplans Nr. 434 mit der ursprünglichen Planfassung ergab keine Änderung, die zu zusätzlichen Eingriffen in Natur und Landschaft führen könnten. Ausgleichsmaßnahmen sind insofern nicht erforderlich.

#### 7.4.3 Fläche / Boden

Bei den im Plangebiet vorherrschenden Böden handelt es sich vornehmlich um Stadtböden, die von den ursprünglichen Bodentypen abweichen. Der Versiegelungsgrad ist durch die Art der Nutzung insgesamt als sehr hoch zu bezeichnen.

#### Altlasten-/Verdachtsflächen

Im Änderungsbereich befinden sich folgende Altlast-/Verdachtsflächen:

Nr. der Altlasten-/ Verdachtsflächen	Kurzbeschreibung
953 – Altstandort	Ehemalige Tankstelle wurde 2005 saniert. Flächige Auffüllungen; leichte Belastungen durch PAK (polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe).
939 – Altstandort	Ehemalige Maschinenfabrik mit Eigenverbrauchertankanlage; erhöhte Gehalte an PAK (polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe)
975 – Altablagerung	Flächige Auffüllung; Verunreinigungen mit PAK (polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen), KW (Kohlenwasserstoffen) und Schwermetallen
903 – Altstandort	Ehemaliges Betonwerk; lokal begrenzter Bereich durch Kohlenwasserstoffe verunreinigt. Auffüllung zeigt erhöhte Belastungen mit PAK (polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen) und Schwermetallen.
905 – Altstandort	Ehemalige Betriebstankstelle; Verunreinigungen mit PAK(polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen), KW (Kohlenwasserstoffen) und BTX vorhanden
94 – Altstandort	Ehemalige Tankstelle, Bauhof; . Punktuelle Verunreinigungen mit KW (Kohlenwasserstoffen)
97 - Altablagerung	Wiederverfüllte Entsandung; teilweise hohe Belastungen mit Schwermetallen, PAK (polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen), KW (Kohlenwasserstoffen) und BTX.
994 – Altstandort	Ehemalige Tankstelle; leichte Verunreinigungen mit BTX

**Tabelle 3: Altlast-/Verdachtsflächen**

Darüber hinaus sind im Plangebiet weitere schädliche Bodenveränderungen bekannt.

Nr. der Schädlichen Bodenveränderung	Kurzbeschreibung
100025	In Teilbereichen hohe Gehalte an KW (Kohlenwasserstoffe).
10005	Werkstattbetrieb mit Waschplatz.
90013	Im Bereich eines ehemaligen Heizöltanks hohe Kohlenwasserstoffgehalte und BTX.

**Tabelle 4: Schädliche Bodenveränderungen**

### **Auswirkungen der Planung / Maßnahmen zur Minderung**

Gemäß § 1a (2) BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Diese Grundsätze sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen.

Mit der 1. Änderung ergeben sich dahingehend keine Änderungen gegenüber den bisherigen Festsetzungen, da die Grundflächenzahl als Maß für die Versiegelung der Grundstücke gleich bleibt. Ebenso wirkt sich die Änderung nicht auf den Flächenverbrauch in Münster aus. Im Hinblick auf die Ziele der Stadt Münster zum Flächensparen verhält sich die Änderung neutral.

Nach § 9 (5) Nr. 3 BauGB sollen im Bebauungsplan Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet werden. Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplans hat diese nach den Angaben der Unteren Bodenschutzbehörde im Plan gekennzeichnet.

Bei Umnutzung / Baumaßnahmen sind ggf. weitere Maßnahmen erforderlich, die technischen Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen werden dann im nachfolgenden Bauantragverfahren für den Einzelfall festgelegt.

#### **7.4.4 Wasser**

Weite Teile des Plangebietes befinden sich innerhalb der Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes Münster-Geist. Im Zuge des vom Rat der Stadt beschlossenen Wasserversorgungskonzeptes für die Stadt Münster ist als langfristige Maßnahme eine Wasserwerksumstrukturierung (DIPOL) vorgesehen. Dies hätte die Aufgabe des Wasserschutzgebietes Münster-Geist zur Folge.

Bis auf weiteres sind die Regelungen der Wasserschutzgebietsverordnung Münster-Geist zu beachten.

### **Auswirkungen der Planung / Maßnahmen zur Minderung**

Die Änderung des Bebauungsplans selbst hat keine Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt bzw. das Trinkwasserschutzgebiet zur Folge.

Als sonstiges Gewässer ist der im Osten, außerhalb des Plans angrenzende Dortmund-Ems-Kanal (DEK) zu benennen. Auswirkungen durch die Planänderungen auf den DEK sind nicht ersichtlich.

#### **7.4.5 Klima / Klimawandel**

Klima:

Das Plangebiet stellt gemäß den Darstellungen des Klimaanpassungskonzeptes der Stadt Münster durch die innerstädtische Lage und den hohen Versiegelungsgrad eines der thermisch am stärksten belasteten Gebiete in Münster dar. Die Temperaturen liegen hier im Durchschnitt um bis zu 2,5 K höher als im Freiland. Die Prognose für 2030 zeigt diesbezüglich eine Verfestigung der Situation.

---

Das Klimaanpassungskonzept der Stadt Münster stellt Teile des Plangebietes als im Starkregenfall (Modellregen: Blockregen von 90 l/m<sup>2</sup> über 60 Minuten) potenziell überflutete Siedlungsflächen dar.

### **Auswirkungen der Planung / Maßnahmen zur Minderung**

Klima:

Gemäß § 1a (5) BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Dieser Grundsatz ist in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen.

Die Planung führt hinsichtlich der Auswirkungen auf das Lokalklima zwar zu keinen Verschlechterungen gegenüber dem bislang geltenden Bebauungsplan. Den wachsenden Anforderungen an die Klimawandelanpassung begegnet der Bebauungsplan langfristig dennoch durch die Festsetzung von Dachbegrünungen (TF 1.5). Somit kann einerseits der städtischen Wärmeinsel entgegengewirkt werden, andererseits kann der Abfluss von Niederschlagswasser minimiert werden, um vor allem potenzielle Überflutungsgefahren zu mindern.

#### **7.4.6 Landschaft**

Das Plangebiet ist durch eine gewerblich-industrielle Nutzung geprägt und hat keine direkte Anbindung an die freie Landschaft, die straßenbegleitende Begrünung an der Siemensstraße und die im Gebiet vorhandenen Naturdenkmale dar.

Das Freiraumkonzept der Grünordnung Münster stellt am östlichen Rand des Plangebietes den systemübergreifenden Grünzug Dortmund-Ems-Kanal dar. Für die Gliederung des Gebietes, insbesondere die Trennung von gewerblich genutzten Flächen und Wohnbauflächen, ist der durchgehende Grünstreifen westlich der Siemensstraße bedeutsam. Eine prägende Grünstruktur stellt auch das Kanalufer im südlichen Anschluss an den Dreieckshafen dar. Die im Plangebiet vorhandenen Naturdenkmäler setzen zusätzliche Akzente.

### **Auswirkungen der Planung / Maßnahmen zur Minderung**

Die Planänderung hat keine maßgeblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Bereits der bestehende Plan setzt ein bis zu 17-geschossiges Gebäude im Nordosten des Planes fest, das im Rahmen der Änderung bestätigt wird.

#### **7.4.7 Kulturelles Erbe**

Bau- und Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt.

### **Auswirkungen der Planung / Maßnahmen zur Minderung**

Im Rahmen der Hinweise zum Bebauungsplan wird auf den erforderlichen Umgang bei möglichen zukünftigen Fundstellen von Bodendenkmälern verwiesen. (vgl. Hinweis Nr. 2.2)

#### **7.4.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter**

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern werden, sofern relevant, unter den jeweiligen Schutzgütern beschrieben.

#### **7.4.9 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. Unter Berücksichtigung der unter Umweltaspekten nur geringfügigen Änderungen gegenüber dem bisherigen Planstand, sind durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 434 keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen ersichtlich. Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes anstelle eines Mischgebietes ergeben sich hinsichtlich des vorhandenen Sportlärms formal erhebliche Umweltauswirkungen, die jedoch den Status quo innerhalb der Gemengelage widerspiegeln.

#### **7.5 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Im Falle der Nichtdurchführung der Planung kann es zu einer im Sinne des fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes unerwünschten Entwicklungen kommen. Maßgebliche Veränderungen der Auswirkungen auf die Entwicklung des Umweltzustandes gegenüber der Planung sind nicht ersichtlich.

#### **7.6 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Anderweitige Planungsmöglichkeiten drängen sich nicht auf.

#### **7.7 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.

Konkrete Maßnahmen im Zuge des Monitorings sind zurzeit nicht vorgesehen. In nachfolgenden Genehmigungsverfahren sind ggf. noch Festlegungen zu treffen, die einem Monitoring unterzogen werden sollten. Eine abschließende Festlegung ist zurzeit noch nicht möglich bzw. erforderlich.

Ausgleichsmaßnahmen, die einer Überwachung gemäß § 4c zu unterziehen wären, sind mit der Planung nicht verbunden.

#### **7.8 Zusammenfassung**

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 434 soll den städtebaulichen Zielsetzungen an das fortgeschriebene Einzelhandels- und Zentrenkonzept Münster anpassen. Insbesondere soll der Einzelhandel im Gebiet gesteuert werden. Des Weiteren soll ein bisheriges Mischgebiet durch die faktische Änderung der Nutzung nunmehr als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden.

Da die Änderungen innerhalb eines Bestandsbebauungsplans erfolgen sollen, der bereits zu weiten Teilen baulich realisiert ist, sind die Auswirkungen auf die Umwelt und die zu betrachtenden Schutzgüter überwiegend als gering zu bezeichnen:

- Die vorhandene und neu geplante Wohnbebauung wird gegenüber der bisherigen Planung durch die Ausweisung von Lärmpegelbereichen geschützt.

- 
- Die vorhandene und neu geplante Wohnbebauung ist Lärmimmissionen durch Sportbebauung ausgesetzt. Durch Mittelwertbildung soll der bestehenden Gemengelage Rechnung getragen werden.
  - Der im Gebiet bereits vorhandene Störfallbetrieb weist ausreichende Abstände zu schutzbedürftigen Nutzungen auf.
  - Änderungen der Luftschadstoffimmissionen sind nicht zu erwarten.
  - Auswirkungen auf den Naturhaushalt sind durch die intensive Vornutzung vernachlässigbar. Die im Gebiet vorhandenen, zahlreichen Altlasten-/Verdachtsflächen sind im Bebauungsplan in aktualisierter Form gekennzeichnet. Das bislang bestehende Wasserschutzgebiet ist zu berücksichtigen.
  - Von der Planung sind keine Natura 2000-Gebiete oder sonstige naturschutzrechtlich relevante Gebiete betroffen. Die im Gebiet vorhandenen Naturdenkmäler werden nicht beeinträchtigt.
  - Ein Ausgleichserfordernis ergibt sich durch das bestehende Planungsecht nicht. Im Rahmen der Artenschutzprüfung waren keine maßgeblichen Auswirkungen auf geschützte Arten ersichtlich.
  - Den Anforderungen des Klimawandels begegnet der Bebauungsplan langfristig durch die Festsetzung von Dachbegrünungen bei Flachdächern. Somit kann einerseits der städtischen Wärmeinsel entgegengewirkt werden, andererseits kann der Abfluss von Niederschlagswasser minimiert werden.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten drängen sich nicht auf. Ein Verzicht auf die Planung würde hinsichtlich der Umweltfolgen keine wesentlichen Unterschiede zur Planung aufweisen.

Unter Berücksichtigung der unter Umweltaspekten nur geringfügigen Änderungen gegenüber dem bisherigen Planstand, sind durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 434 keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen ersichtlich.

## **7.9 Quellenangaben**

- Klimaanpassungskonzept Münster, Münster 2015
- Umweltdaten Münster 2014/2015
- Grünordnung Münster
- Kommission für Anlagensicherheit (KAS) beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit: Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung in schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG. (KAS-Leitfaden, 2. Aufl., 2010).
- Zech Ingenieurgesellschaft, Schalltechnische Untersuchung zur Sportlärmsituation im Bereich eines geplanten Baugebietes an der Siemensstraße aus 2016.

## **8. Gesamtabwägung**

Durch die 86. Änderung des Flächennutzungsplans werden die planerischen Voraussetzungen zur Anpassung an das fortgeschriebene Einzelhandelskonzept geschaffen.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter im Planänderungsbereich untersucht. Im Vergleich zu den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplans ergibt sich kein maßgebliches Eingriffspotenzial. Belange des Artenschutzes stehen der Änderung nicht entgegen. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind diesbezüglich keine Verbotstatbeständen absehbar.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden die konkretisierten Rahmenbedingungen ermittelt, um erheblich nachteilige Umweltauswirkungen soweit möglich zu vermeiden oder auszugleichen.

## **9. Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen**

Für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 434 handelt es sich um ein Bestandsgebiet. Die Erschließung ist bereits erstellt.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch als Anlage zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 434 Siemensstraße / Robert-Bosch-Straße.

Münster, den \_\_\_\_\_  
Der Oberbürgermeister  
In Vertretung

Robin Denstorff  
Stadtbaurat