STADT MÜNSTER
Stadtplanungsamt

B e g r ü n d u n g

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

Anlage 2 zur Vorlage Nr. V/0730/2023

Inhalt Seite

1. Planungsanlass / Planungsgrundlagen ... 2
2. Geltungsbereich ... 2
3. Planungsrechtliche Situation ... 3
   3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung ... 3
   3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ... 4
   3.3 Bestehendes Planungsrecht / sonstige Satzungen, Verordnungen ... 4
4. Räumliche und strukturelle Situation ... 4
5. Planungsziele ... 5
6. Inhalte des Bebauungsplans ... 5
   6.1 Grundzüge der Planung ... 5
   6.2 Art der baulichen Nutzung ... 6
   6.3 Maß der baulichen Nutzung ... 7
   6.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen ... 8
   6.5 Gestaltung des Baukörpers / Werbeanlagen ... 8
   6.6 Verkehrliche Erschließung und Stellplätze ... 10
   6.7 Anpflanzung und Begrünung ... 10
   6.8 Solarenergienutzung auf Dachflächen ... 11
   6.9 Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur ... 12
   6.10 Immissionsschutz ... 13
   6.11 Altlasten / Altstandorte ... 13
   6.12 Kampfmittel ... 13
   6.13 Denkmalschutz / Archäologie ... 13
7. Flächenbilanz ... 14
8 Raumordnerische und städtebauliche Einordnung des Vorhabens ... 14
   8.1 Ergebnisse der Auswirkungsanalyse ... 14
   8.2 Übereinstimmung mit den Vorgaben der Landesplanung ... 18
   8.3 Übereinstimmung mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Münster ... 19
9 Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht gemäß § 2a BauGB ... 20
   9.1 Rahmen der Umweltprüfung ... 20
   9.2 Kurzdarstellung der Planung ... 25
   9.3 Fachgesetzliche Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes ... 27
   9.4 Umweltbeschreibung / Umweltbewertung und Wirkungsprognose ... 29
      9.4.1 Menschen ... 29
      9.4.2 Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt ... 33
      9.4.3 Boden ... 41
      9.4.4 Wasser ... 42
      9.4.5 Klima / Luft ... 44
      9.4.6 Landschaft ... 46
      9.4.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter ... 48
      9.4.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter ... 49
      9.4.9 Zusammenfassung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen ... 49
   9.5 Nichtdurchführung der Planung (Prognose Null-Variante) ... 49
   9.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten ... 49
   9.7 Überwachung (Monitoring) ... 50
   9.8 Eingriffe in Natur und Landschaft: Ausgleich ... 50
   9.9 Zusammenfassung ... 53
10 Gesamtabwägung ... 57
11 Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen ... 58
12. Quellenverzeichnis ... 59
ANHANG 1: Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung – Eingriffs-/Ausgleichsbilanz ... 61
ANHANG 2: Münsteraner Sortimentsliste (lt. Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Münster – Fortschreibung 2018, Ratsbeschluss vom 14. März 2018) ... 63

1. Planungsanlass / Planungsgrundlagen

Auf dem Grundstück Albersloher Weg 198 im Gewerbegebiet „Loddenheide“ in Münster, plant die Löwengrund Immobilen GmbH (Würzburg) ein Möbelhaus („MÖMAX“) mit einer Gesamtverkaufsfläche von 7.000 m², wobei der Anteil zentrenrelevanter Randsortimente bei maximal 700 m² (10 %) liegen wird. Zusätzlich ist ein Restaurant auf einer Fläche von ca. 380 m² (Gastraum einschl. Nebenflächen) geplant. Hierfür ist seitens der Stadt Münster die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB beabsichtigt. Notwendig ist zusätzlich die 43. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes.

Am 14.03.2018 hat der Rat der Stadt Münster die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes beschlossen. Hiernach liegt der Planstandort innerhalb des Sonderstandortes „Loddenheide“. Damit und unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplans NRW 2019 ist der Standort als Entwicklungsstandort für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel vorgesehen.

Mit der Ansiedlung eines Möbelhauses in der benannten Größenordnung soll ein regional ausstrahlender Möbelanbieter das Angebot in diesem Segment innerhalb des Oberzentrums Münster sinnvoll erweitern.

2. Geltungsbereich

Der Projektstandort befindet sich im Gewerbegebiet „Loddenheide“ im südöstlichen Münsteraner Stadtgebiet. Das Areal liegt zwischen dem östlich verlaufenden Albersloher Weg und dem westlich gelegenen Dag-Hammarskjöld-Weg, der sich derzeit in Umplanung befindet. Südlich der Fläche verläuft der Willy-Brandt-Weg. Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Münster vom 14.03.2018 wird die Fläche dem Sonderstandort „Loddenheide“ zugewiesen. Im Umfeld des Plangebiets sind bestehende gewerbliche und industrielle Nutzungen vorhanden, in direkter Nachbarschaft befinden sich zudem weitere großflächige Einzelhandelsbetriebe. Verkehrstechnisch ist das Areal über den unmittelbaren Anschluss an die Hauptverkehrsachse Albersloher Weg zwischen der Münsteraner Innenstadt und den südöstlichen Siedlungsstrukturen des Großraums Münster sowie die nahe gelegene Anschlussstelle an die B 51 gut angebunden.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Flurstücks 385 der Flur 178 in der Gemarkung Münster. Es umfasst eine Gesamtfläche von 14.200 m².



Abbildung 1: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr.604 (Luftbild: Geobasis NRW)

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die räumliche Entwicklung der Gemeinden in Nordrhein-Westfalen hat sich nach den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans LEP NRW in der novellierten Fassung vom 23.07.2019 auszurichten.

Entsprechend den im Rahmen der Bauleitplanung zu beachtenden Zielen der Raumordnung sind die unter Pkt. 6.5 des Landesentwicklungsplans getroffenen Ziele und Grundsätze für den großflächigen Einzelhandel zu beachten. Gemäß Ziel 6.5-1 sind Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen zulässig. Die geplante Festsetzung des Plangebiets mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ und der Art der zulässigen Nutzung „Möbelhaus/Möbelmitnahmemarkt“ entspricht dem Ziel 6.5-1, da das Plangebiet im regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) liegt. Die beabsichtigte Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 604 stimmt mit der Zielsetzung der Regionalplanung überein.

Die Darlegung der weitergehenden zu beachtenden Ziele und Grundsätze des LEP im Zusammenhang mit der Ansiedlung eines großflächigen Möbelhauses erfolgt unter Pkt. 8.2 dieser Begründung.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Münster wird der Vorhabenbereich als Gewerbegebiet dargestellt. Nördlich angrenzend stellt der Flächennutzungsplan Sondergebietsflächen dar. Die Verkehrsachse Albersloher Weg östlich der Projektfläche wird als Schienen- und Straßenweg dargestellt. Östlich dieser Verkehrsachse ist eine Grünfläche mit Kleingärten dargestellt. Unmittelbar südlich des Vorhabenareals wird eine Gemeinbedarfsfläche, Zweckbestimmung Verwaltung und unmittelbar an der Fläche vorbeiführend in ostwestlicher Richtung eine Richtfunktrasse dargestellt.

Durch die 43. Änderung des Flächennutzungsplans, die im Parallelverfahren zur Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt wird, soll der bisher als GE dargestellte Bereich zu einem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung *„Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten“* (SO EH-NZK) umgewidmet werden. Durch die Darstellung des Änderungsbereichs als „Sondergebiet EH-NZK“ soll in Übereinstimmung mit den Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts die Ansiedlung von großflächigen Verkaufsflächen im Möbelsegment ermöglicht werden. Im Zuge der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts 2018 wurde für das Oberzentrum Münster ein Entwicklungspotenzial im langfristigen Bedarfsbereich Möbel ermittelt.

3.3 Bestehendes Planungsrecht / sonstige Satzungen, Verordnungen

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des seit dem 06.02.1998 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 404 „Loddenheide – Albersloher Weg / An den Loddenbüschen“ mit einer 1. Änderung vom 27.10.2000. Als Art der baulichen Nutzung ist ein Gewerbegebiet festgesetzt, das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer zwingenden Zweigeschossigkeit sowie einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 1,6 festgesetzt. Weitere Festsetzungen sind eine Dachneigung von 0° bis 25° sowie eine maximale Bauhöhe von 10,0 m. Ausgeschlossen werden zudem die Betriebsarten der Abstandsklassen I – VI des Abstandserlasses NRW. Im östlichen Randbereich ist eine Grünfläche entlang des Albersloher Weges festgesetzt. Der Bebauungsplan enthält außerdem den Hinweis, dass auf dieser Grünfläche ein Anschlussgleis geplant ist. Dieser Hinweis ist überholt, da zwischenzeitlich ein Bescheid des Eisenbahn-Bundesamtes über die Freistellung des Anschlussgleises von Bahnbetriebszwecken vorliegt. Südlich des Vorhabengrundstücks wurden durch den Bebauungsplan Nr. 611 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Polizeipräsidiums geschaffen.

4. Räumliche und strukturelle Situation

Derzeit wird das Planareal von der Firma Topraks Gastro GmbH genutzt, die dort in den Räumlichkeiten des ehemaligen Praktiker-Baumarkts einen Gastronomiegroßhandel betreibt. Im südöstlichen Teil der Fläche befindet sich das Betriebsgebäude und direkt daran anschließend im südwestlichen Bereich ein Lager. Im nördlichen Bereich des Grundstücks befinden sich mit direkter Anbindung an den Albersloher Weg die zugeordneten Stellplatzflächen. Die Fläche ist vollständig überbaut bzw. versiegelt. Lediglich auf der Stellplatzfläche befinden sich in schmalen Baumbeeten einige Bäume.

Das Plangebiet wird im Osten von dem als Landesstraße L 586 klassifizierten und mehrspurig ausgebauten Albersloher Weg durch einen Grünstreifen getrennt. Innerhalb des Grünstreifens verläuft aktuell noch ein stillgelegtes Bahnanschlussgleis. Unmittelbar nördlich und nordwestlich

des Vorhabenstandorts schließen die Flächen des Marktkauf SB-Warenhauses inkl. arrondierender Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe und der Hellweg Bau- und Gartenfachmarkt an. Weiterhin ist auf den Garten-/Pflanzenfachmarkt Blumen Risse hinzuweisen, der sich südwestlich des Vorhabenstandorts am Bertha-von-Suttner-Weg befindet. Diese großflächigen Einzelhandelseinrichtungen liegen – wie auch das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 604 – insgesamt innerhalb des Sonderstandorts „Loddenheide“ entsprechend den Festlegungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Münster.

Unmittelbar südlich bzw. südöstlich angrenzend an das Vorhabenareal liegen bislang noch unbebaute Gewerbegrundstücke, die ebenfalls im abgegrenzten Bereich des Sonderstandorts Loddenheide liegen.

Das Erscheinungsbild des Plangebiets und des vor beschriebenen Umgebungsbereichs wird insgesamt durch die großflächigen Gebäude des SB-Warenhauses und der Fachmärkte mit den ebenfalls großflächigen Stellplatzanlagen bestimmt. Gliedernde Grünstrukturen sind in diesem Bereich des Gewerbeparks „Loddenheide“ nicht vorhanden.

5. Planungsziele

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

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

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

6. Inhalte des Bebauungsplans

6.1 Grundzüge der Planung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 604 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Möbelhauses geschaffen werden. Die wesentlichen Planungsinhalte des auf der Grundlage der 43. Änderung des Flächennutzungsplanes aufzustellenden Bebauungsplans werden nachfolgend dargelegt.

Das geplante Möbelhaus mit einer Gesamtverkaufsfläche von 7.000 m² umfasst ein klassisches Möbelhausangebot auf einer Verkaufsfläche von 6.300 m². Dieses Möbelangebot ist gemäß der Münsteraner Sortimentsliste insgesamt dem nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortiment zuzuordnen. Ergänzt wird das Angebot durch zentrenrelevante Randsortimente mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 700 m².

Der Verkauf soll in einem zweigeschossigen Gebäude mit einer Bruttogrundfläche von ca. 7.280 m² und einer Höhe von ca. 12 m stattfinden. Hierzu soll das Bestandsgebäude größtenteils wiederverwendet werden. Dem Verkaufsbereich ist ein vorgelagertes Restaurant mit einer Bruttogrundfläche von ca. 380 m² (Gastraum 150 m²) geplant. Neben dem Gebäude ist ein Lager mit ggf. drei Geschossen (davon ein Kellergeschoss) und einer Gesamthöhe von ca. 14,50 m geplant. Im rückwärtigen Bereich, im südwestlichen Teil des Grundstücks, ist die Verladezone angeordnet. Die Frontseite mit der Eingangszone ist, wie auch beim bestehenden Gebäude, nach Nordwesten ausgerichtet.

Dem Möbelhaus zugeordnet sind 142 ebenerdige Pkw-Stellplätze und 12 Fahrrad-Stellplätze (6 Anlehnbügel), dies entspricht den Anforderungen der Stellplatzverordnung der Stadt Münster.

Die verkehrliche Erschließung des Möbelhaus-Standorts erfolgt (ebenfalls entsprechend der Bestandssituation) über die vorhandene Anbindung an den Albersloher Weg.

Die gegebene Grundstückssituation erlaubt keine großzügigen Begrünungsmaßnahmen. Lediglich im Bereich der Stellplatzfläche und am nördlichen Grundstücksrand sind Baum- bzw. Strauchpflanzungen möglich und vorgesehen. Darüber hinaus werden kleinteilige Flächen in den Randbereichen des Gebäudes, die nicht als Stellplatz- oder Fahrflächen benötigt werden, als Grünflächen ausgebildet.

6.2 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 12 Absatz 3 BauGB ist die Gemeinde bei der Bestimmung der Zulässigkeit von Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und die Festsetzungsbestimmungen der Baunutzungsverordnung gebunden. Das zulässige Vorhaben wird daher auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans unmittelbar ohne Bezug zu einer Baugebietskategorie gemäß der BauNVO festgesetzt.

Als Zweckbestimmung und zulässiges Vorhaben wird „großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ festgesetzt. Als Art der baulichen Nutzung wird die Zulässigkeit eines „Möbelhauses / Möbelmitnahmemarktes“ festgesetzt. Auch ohne direkte Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets gemäß § 11 Absatz 3 BauNVO ist zu prüfen, ob von dem geplanten Vorhaben Auswirkungen i. S. des § 11 Absatz 3 BauNVO zu erwarten sind. Dies gilt insbesondere für mögliche Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden (siehe unten Pkt. 8).

Es wird eine maximal zulässige Verkaufsfläche von 7.000 m² festgesetzt. Zusätzlich ist eine Gastronomienutzung (Gastraum ohne Nebenflächen) von 150 m² zulässig.

Der Festsetzung einer maximalen Gesamtverkaufsfläche und einer Sortimentsstruktur liegt eine Auswertungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH vom Juli 2019 zugrunde, in der die möglichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Münster sowie in den Umlandgemeinden im Einzugsgebiet des Möbelhauses untersucht wurden.

Nach der Münsteraner Sortimentsliste besteht das Kernsortiment des Möbelhauses aus nicht-zentrenrelevanten Sortimenten und ist auf eine zulässige Verkaufsfläche von maximal 6.300 m² begrenzt. Hiervon entfällt eine maximal zulässige Verkaufsfläche von 5.800 m² auf das Sortiment Möbel, Küchen. Für das Sortiment Matratzen, Lattenroste wird eine maximal zulässige

Verkaufsfläche von 250 m², für das Baumarktsortiment Farben, Tapeten, Bodenbeläge, Rollos, Markisen von 400 m² und für das Sortiment Teppiche ebenfalls 400 m² festgesetzt.

Die maximal zulässige Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente ist gemäß der Münsteraner Sortimentsliste auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt. Somit ist die maximal zulässige Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente auf 700 m² festgesetzt. Das Hauptsortiment bildet mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 330 m² das Sortiment Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik (GPK), Bilder und Rahmen. Das Sortiment Haus- und Heimtextilien einschließlich Bettwaren wird auf eine maximal zulässige Verkaufsfläche von 300 m² und das Sortiment Lampen, Leuchten auf eine Verkaufsfläche von maximal 200 m² begrenzt. Die genannten zulässigen Verkaufsflächen der Einzelsortimente stellen Maximalwerte dar. Die Summe aller zentrenrelevanten Randsortimente darf jedoch eine Gesamtverkaufsfläche von 700 m² nicht überschreiten.

Die Ergebnisse der Auswirkungsanalyse werden unter Punkt 8 dieser Begründung dargelegt.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl GRZ und die zulässige Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze bestimmt.

Die Grundflächenzahl GRZ wird auf den Wert von 0,8 entsprechend der Obergrenze von § 17 Absatz 1 BauNVO festgelegt. In Anwendung des § 19 Absatz 4 Satz 1 und 2 BauNVO darf die GRZ ausnahmsweise für die Stellplatzflächen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden. Die ausnahmsweise Überschreitung der Obergrenze wird erforderlich, um den erforderlichen Stellplatzbedarf des Möbelhauses auf dem Grundstück abdecken zu können. Dies ist vorliegend gerechtfertigt, da bereits in der Bestandssituation das Grundstück nahezu vollständig durch Gebäude sowie Stellplatz- und Fahrflächen versiegelt ist.

Die zulässige Gebäudehöhe wird entsprechend den Festlegungen im Vorhaben- und Erschließungsplan für das Hauptgebäude auf eine Höhe von 68,80 m über Normalhöhennull (im Plan = m ü. NHN) begrenzt. Als Orientierungspunkt für diese Höhenfestsetzung kann die Höhe eines eingemessenen Kanaldeckels im Zufahrtsbereich zum Vorhabengrundstück mit 55,93 Metern über Normalhöhennull herangezogen werden. Der Kanaldeckel mit Höhenangabe ist in der Planzeichnung dargestellt. (im Plan 55,93 m ü. NHN). Dies entspricht dann einer zulässigen Gebäudehöhe von 12,87 m über dieser Kanaldeckelhöhe. Gegenüber der eingemessenen Kanaldeckelhöhe liegt das Gelände des geplanten Möbelhauses ca. 0,70 m höher. Ausgehend von der vorhandenen Höhe des Erdgeschossfußbodens des Gebäudes von 56,60 m ü. NHN ergibt sich eine zulässige tatsächliche Gebäudehöhe von maximal 12,20 m. Für das geplante Lagergebäude im südwestlichen Grundstücksbereich wird analog der vor beschriebenen Festsetzungssystematik eine max. zulässige Höhe von 71,25 m ü. NHN festgesetzt, entsprechend einer zulässigen Höhe von 15,32 m über der angegebenen Kanaldeckelhöhe am Albersloher Weg. Unter Berücksichtigung des Höhenversatzes zwischen Gelände und dem tiefer liegenden Kanaldeckel, entspricht dies einer Gebäudehöhe von 14,65 m.

In den nachfolgend in der Abbildung 2 dargestellten Ansichten sind geringfügig niedrigere Gebäudehöhen angegeben. Die hiervon nach oben abweichenden maximal zulässigen Gebäudehöhen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan erlauben einen angemessenen Spielraum bei der endgültigen Höhenbestimmung in der Ausführungsplanung.

6.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für die Festsetzung einer Bauweise besteht kein städtebauliches Erfordernis, da die Lage des Baukörpers auf dem Grundstück unter Wahrung ausreichender Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken durch die überbaubare Fläche festgelegt ist.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen nach § 23 Absatz 1 BauNVO festgesetzt. Diese nehmen die Gebäudekubatur des geplanten Möbelhauses auf, wobei ein angemessener Spielraum für die weitere Entwurfs- und Ausführungsplanung des Gebäudes belassen wird.

6.5 Gestaltung des Baukörpers / Werbeanlagen

Die Fassade des ehemaligen Praktiker-Baumarkts besteht aus Betonfertigteilelementen. Mit der Umnutzung des Gebäudes erfährt das äußere Erscheinungsbild eine deutliche gestalterische Aufwertung. Der regionalen Bautradition des Münsterlandes entsprechend erhält das Gebäude eine Klinkerfassade aus hellrotem Klinker. Die Klinkerfassade wird allseitig ausgeführt, also auch in den rückwärtigen, nicht unmittelbar vom Albersloher Weg aus einzusehenden Fassadenabschnitten. Die vorhandenen und außenliegenden tragenden Stützen des Gebäudes bleiben als vertikal gliederndes Element weiterhin sichtbar und heben sich in einem dunkelgrauen Farbton von der Klinkerfassade ab. Der Eingangsbereich im nordöstlichen Eckbereich mit Ausrichtung zum Albersloher Weg erhält eine großzügige Glasfassade. Betont wird der Eingangsbereich durch ein horizontales Vordach, welches sich in der Dimensionierung in die Proportionen des Gesamtgebäudes einfügt.

Bestandteil des Fassadenkonzepts sind auch die Werbeanlagen. Diese beschränken sich auf die Anbringung des Firmenlogos an das zuvor erwähnte Vordach (in nördliche und östliche Richtung) sowie auf die südöstliche Fassadenecke (Albersloher Weg mit Blickrichtung aus Süden). Darüber hinaus ist im Bereich der Eingangszone die Anbringung einer Großwerbetafel vorgesehen. Die vorgenannten Werbeanlagen werden insgesamt unterhalb der Attika angebracht, Werbeanlagen oberhalb der Attika oder auf dem Dach sind ausgeschlossen.

Das Fassadenkonzept wurde dem Beirat für Stadtgestaltung in seiner Sitzung am 10.03.2020 vorgestellt und wurde von diesem begrüßt und zur Umsetzung empfohlen (Abb. 2).

Die im Vorhaben- und Erschließungsplan enthaltenen Fassadenansichten sind Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und somit verbindlich. Ergänzend werden im Vorhaben- und Erschließungsplan und dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Festsetzungen zu zulässigen Werbeanlagen auf dem Grundstück getroffen. An der westlichen Grundstücksgrenze mit Ausrichtung zum Albersloher Weg können insgesamt drei Fahnenmasten mit einer maximalen Höhe von 7,50 m aufgestellt werden. Da die Fahnenmasten unmittelbar an der östlichen Grundstücksgrenze stehen, wird weitergehend bestimmt, dass die Werbefahnen an feststehenden Auslegern anzubringen sind, die parallel zum Albersloher Weg ausgerichtet sind.

Im Einfahrtsbereich wird die Errichtung eines Pylons mit einer maximalen Breite von 2,00 m und einer maximalen Höhe von 5,00 m ermöglicht. Seitens des Betreibers des Möbelhauses ist die Errichtung weiterer Werbetafeln auf der Stellplatzfläche vorgesehen. Die Verortung ist aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan ersichtlich. Die Anlagen besitzen eine Breite von maximal 2,80 m und eine Höhe von 2,00 m. Da diese aufgeständert werden, ergibt sich eine Gesamthöhe von 3,00 m über der Höhe der Stellplatzfläche.

Zur eindeutigen Bestimmung der zulässigen Höhe der Werbeanlagen (Fahnen, Pylon und Werbetafeln) wird auch hier, analog der Höhenbestimmung der Gebäude, die zulässige Höhe in Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN) festgesetzt.



Abbildung 2: Ansichten des geplanten Möbelhauses (Hütténes Architekten)

6.6 Verkehrliche Erschließung und Stellplätze

Wie bereits oben dargelegt, ist das Plangebiet an den Albersloher Weg angebunden. Es wurde in einer verkehrlichen Ersteinschätzung untersucht, ob das zu erwartende Verkehrsaufkommen des Möbelhauses leistungsgerecht an den Albersloher Weg angebunden werden kann. Hierbei wurde das Verkehrsaufkommen des früher hier ansässigen Baumarkts mit dem künftig zu erwartenden Verkehrsaufkommen des Möbelhauses abgeglichen. Im Ergebnis ist festzustellen, dass das mittlere Pkw-Verkehrsaufkommen der Kunden des Möbelhauses bei ca. 520 Fahrzeugen pro Tag (montags bis freitags) und damit deutlich unterhalb des Verkehrsaufkommens des früheren Baumarktes mit ca. 1.645 Fahrzeugen pro Tag liegt. Auf eine explizite Ermittlung des samstäglichen Verkehrsaufkommens wurde verzichtet, da samstags das Verkehrsaufkommen auf dem Albersloher Weg geringer als an Wochentagen ist, so dass grundsätzlich eine höhere Kapazität für die ausfahrenden Fahrzeuge aus dem Plangebiet zur Verfügung steht.

Gegenüber der Ist-Situation wird die Anbindung an den Albersloher Weg durch folgende Maßnahmen verbessert. Aufgrund der noch vorhandenen Gleistrasse befindet sich der Haltebalken für auf den Alberslohher Weg ausfahrende Fahrzeuge vor dem Bahngleis und somit ca. 29 m vom westlichen Fahrbahnrand des Albersloher Wegs entfernt. Da die Gleistrasse keine Funktion mehr hat, wird eine Verlegung des Haltebalkens bis unmittelbar an den Albersloher Weg heran ermöglicht. Hiermit wird eine hinreichende Aufstellfläche für ausfahrende Fahrzeuge (auch Lastkraftwagen) geschaffen. Ein Blockieren der Stellplatzfläche durch rückstauende Fahrzeuge kann somit vermieden werden. Gleichzeitig wird auf der Südseite der Anbindung eine separate Zuwegung für Fußgänger und Radfahrer angelegt, so dass auch für diese Verkehrsteilnehmer ein gesicherter Zugang zum Gelände des Möbelhauses gegeben ist. Die Maßnahmen liegen außerhalb des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die Umsetzung einer separaten Zuwegung für Fußgänger und Radfahrer wird vertraglich gesichert.

Im Vorhabengebiet werden insgesamt 142 Stellplätze errichtet. Dies erfüllt die Anforderungen der Stellplatzverordnung der Stadt Münster und entspricht einem Stellplatzschlüssel von rund 1 St. / 50 m² Verkaufsfläche und somit einem Stellplatzangebot, welches erfahrungsgemäß bei Möbelhäusern hinreichend ist. Von dem Gesamtangebot an Stellplätzen werden drei Stellplätze in unmittelbarer Eingangsnähe als Behindertenstellplätze angelegt. Die im rückwärtigen Bereich im Südosten angelegten 15 Stellplätze sind als Mitarbeiterstellplätze vorgesehen. Die Stellplätze werden in einer Breite von 2,60 m und einer Tiefe von 5,0 m angelegt; die Fahrbahn zwischen den Stellplatzreihen in einer Breite von 5,50 m.

In unmittelbarer Nähe des Eingangsbereichs werden darüber hinaus Fahrradstellplätze für mindestens 12 Fahrräder angeordnet.

6.7 Anpflanzung und Begrünung

Wie bereits oben dargelegt, ist das Bestandsgrundstück nahezu vollständig durch Gebäude, Stellplätze und Zu- und Umfahrten versiegelt. Da die grundsätzliche Gebäude- und Stellplatzsituation beibehalten wird, sind großzügige Begrünungsmaßnahmen im Zuge der Umstrukturierung auch weiterhin nicht möglich.

Im Sinne des Verbesserungsgebotes ist zur grünordnerischen Aufwertung jedoch eine weitergehende Begrünung der Stellplatzfläche vorgesehen. Es erfolgt hierzu die Festsetzung,

dass je 6 Stellplätze ein mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen ist. Weitergehend wird bestimmt, dass die Baumbeete je Baum eine Mindestgröße von 6 m² und eine Mindestbreite von 2 m aufweisen müssen, um für Wachstum und Vitalität des Baumes einen hinreichend großen Lebensraum zu sichern. Diese Anforderungen sind im Vorhaben- und Erschließungsplan und der hinweislichen Darstellung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt worden. Es werden auf der Stellplatzanlage insgesamt 27 Bäume in separaten Baumbeeten und in direkter Zuordnung der Stellplätze angeordnet

An der nördlichen Grundstücksgrenze verbleibt ein schmaler Grünsaum, der für Baumpflanzungen auch unter Beachtung nachbarschaftsrechtlicher Belange nicht geeignet ist. Für diesen Grünsaum wird die Pflanzung einer durchgehenden 2-reihigen freiwachsenden Hecke aus standortgerechten Laubgehölzen festgesetzt. Alternativ ist auch die Pflanzung einer Schnitthecke möglich.

Entsprechend der Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan werden weitere kleinteilige Flächen in den Randbereichen des Möbelhauses und des angegliederten Lagergebäudes für Begrünungsmaßnahmen (Rasenansaat oder bodendeckende Bepflanzung) vorgehalten. Um den Versiegelungsgrad weiter zu begrenzen, werden auch Pflanzmaßnahmen unterhalb der außenliegenden offenen Fluchttreppen festgesetzt. Diese Bereiche sind – mit Ausnahme eines Sauberkeitsstreifens entlang der Gebäudewand – unversiegelt zu belassen und flächendeckend mit niedrigwachsenden Gehölzen zu bepflanzen.

Weiterhin wird für das neu zu errichtende Lagergebäude im Südwesten eine flächendeckende extensive Dachbegrünung festgesetzt. Dies wirkt sich positiv auf das Kleinklima (Minderung des Aufheizeffekts), die Verzögerung des Niederschlagswasserabflusses und den Lebensraum für Insekten aus.

Der Vorhabenträger hat durch einen statischen Nachweis dargelegt, dass eine nachträgliche Dachbegrünung des Bestandsgebäudes mit erheblichen baulichen Veränderungen verbunden wäre. Die zusätzliche Last einer extensiven Dachbegrünung würde eine Verstärkung aller Pfetten und Hauptträger sowie des Trapezbleches erfordern. Aufgrund der Unverhältnismäßigkeit dieser Maßnahmen wird daher auf die Festsetzung einer Dachbegrünung des Bestandsgebäudes verzichtet.

6.8 Solarenergienutzung auf Dachflächen

Auf dem Dach des neu zu errichtenden Lagergebäudes sind auf mindestens 50 % der Dachfläche Photovoltaik-Anlagen (PV-Anlagen) zu installieren.

Dies leistet einen Beitrag zum Klimaschutz und für die Umstellung auf die Nutzung erneuerbarer Energien (Energiewende). Durch einen hohen Anteil von gebäudegebundenen Solaranlagen wird die Inanspruchnahme von Freiflächen und Landschaft zur Solarenergiegewinnung geringgehalten und die Energie verbrauchsortnah gewonnen. Den erhöhten Kosten der Installation von Solaranlagen stehen Kosteneinsparungen im Betrieb durch die Nutzung der gewonnenen Energie oder durch die Vergütung für die Einspeisung der gewonnenen Energie in das Stromnetz gegenüber.

Photovoltaik-Anlagen sind auf dem Flachdach zusätzlich zu der festgesetzten Dachbegrünung zu installieren. Um eine flächige extensive Dachbegrünung zu ermöglichen, ist die PV-Anlage innerhalb der Dachbegrünungsfläche aufzuständern und unterhalb der PV-Elemente zu

begrünen. Die Kombination von Dachbegrünung und Photovoltaik-Anlagen ist sinnvoll und effizient. Dachbegrünungen halten die Temperaturen auf dem Dach niedrig, wodurch sich die Leistung von Photovoltaikmodulen in Kombination mit Dachbegrünungen erhöht.

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte Pflicht zur Errichtung einer Anlage zur Solarenergienutzung auf dem Dach von Neubauten führt somit zu einer intensiveren Nutzung von Dachflächen zur Energieerzeugung auch in bereits bestehenden Gewerbestandorten wie dem Gewerbepark Loddenheide.

Die Möglichkeiten einer klimagerechten Entwicklung ist bei bestehenden Gewerbestandorten durch den gebauten Bestand bei gleichzeitiger, aber hoher Dringlichkeit der Klimaanpassung eingeschränkt. Die Solarpflicht gilt daher neben Neubauten auch für zukünftige Dachsanierungen im Bestand (siehe Vorlage V/0319/2022). Eine grundlegende Dachsanierung liegt vor, wenn für die geplante Baumaßnahme am Dach eine baurechtliche Zulassung erforderlich ist. Die festgesetzte Solarpflicht trägt so der notwendigen Klimaanpassung Sorge und stellt einen wichtigen Baustein zur nachhaltigen Stadtentwicklung im Bestand dar. Zur Erfüllung der Pflicht kann die Dachfläche auch an Dritte verpachtet werden. Von der Verpflichtung können Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Solaranlage nachweislich nicht wirtschaftlich betrieben werden kann.

6.9 Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist auch weiterhin durch den Anschluss an die vorhandenen technischen Infrastruktureinrichtungen gewährleistet. Die Versorgung mit elektrischer Energie seitens der münsterNETZ GmbH erfolgt über eine private Trafostation, der Bau einer Ortsnetzstation auf einem separaten Grundstück des Versorgers ist daher nicht erforderlich. Ein Erfordernis zum Ausbau technischer Infrastruktureinrichtungen ist nicht gegeben.

Die Entwässerung des Plangebiets mit Anschluss an die öffentliche Kanalisation erfolgt im Trennsystem. Das Schmutz- und Niederschlagswasser wird der Kanalisation im Albersloher Weg zugeführt. Da keine Retention des gesammelten Niederschlagswassers vor Einleitung in das Nebengewässer des Honebachs besteht, wird eine entsprechende Rückhaltung auf dem Grundstück erforderlich. In der Bauantragsstellung ist ein Retentionsvolumen von 5,0 l/m² nachzuweisen. Um diese Retention zu erreichen ist unterstützend auf dem geplanten Lagergebäude eine Dachbegrünung festgesetzt. Gerechnet wurde beispielhaft mit einer Dachbegrünung mit einem Mäanderelement, welches im Ergebnis, das festgesetzte Retentionsvolumen sicherstellen kann. Es ist allerdings festzuhalten, dass der Bebauungsplan die Möglichkeiten gibt, den festgesetzten Regenwasserrückhalt durch andere Rückhaltemaßnahmen (z. B. Einbau von unterirdischen Speicherkanälen, Baumrigolen) zu sichern.

Weitergehend ist im Rahmen der Bauantragsstellung ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 zu erbringen, der die schadlose Überflutung des Grundstücks ohne Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke bei Starkregenereignissen nachweist. Dieser Nachweis ist mindestens für das 30-jährige Regenereignis zu erbringen. Die unschädliche Überflutung des Grundstücks kann beispielsweise durch eine entsprechende Wannenausbildung der Stellplatzanlage geschaffen werden. Diese dient dann bei Starkregenereignissen als Rückhalteraum.

6.10 Immissionsschutz

Aufgrund der Lage des Planvorhabens innerhalb eines großräumigen Gewerbegebiets ist die schalltechnische Empfindlichkeit niedrig. Durch die Anlieferungssituation auf der südwestlichen Grundstücksecke bedarf es allerdings der Überprüfung, ob es durch die Verladevorgänge zu relevanten akustischen Auswirkungen auf das Nachbarflurstück kommen kann. Büroräume und andere schutzbedürftige Räume haben dort einen Schutzanspruch von 65 dB(A) nach der TA-Lärm. Die hierzu durchgeführte Untersuchung durch das Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik Arno Flörke kommt zu dem Ergebnis, dass an den berechneten Immissionsorten des Nachbargrundstücks, die im Einwirkungsbereich der Verladezone liegen, Beurteilungspegel zwischen 58,9 und 62,6 dB(A) erreicht werden. Der Immissionsrichtwert von 65 dB(A) wird somit um mindestens 2,4 dB unterschritten. Da keine Vorbelastung durch andere Gewerbebetriebe vorliegt, ist das Vorhaben nach TA-Lärm 4.2. zulässig. Auch Konflikte durch kurzzeitige Geräuschspitzen sind nicht zu erwarten.

6.11 Altlasten / Altstandorte

Das Plangebiet liegt im Bereich der im städtischen Altlast-/Verdachtsflächenkataster geführten Fläche 841. Hierbei handelt es sich um einen Altstandort (Filterbauindustrie). Im Rahmen der früheren Umnutzung wurden bereits bodenschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt und Teilflächen saniert. Nach Auskunft der Unteren Bodenschutzbehörde ist die geplante Nutzung möglich. Erforderliche technische Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen werden im nachfolgenden Bauantragsverfahren festgelegt. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist das Plangebiet vorsorglich gemäß § 9 Absatz 5 Nr. 3 BauGB als Flächen gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist.

6.12 Kampfmittel

Die Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (KBD) zeigt für das Plangebiet eine Bombardierung. Konkrete Hinweise auf Blindgänger-Einschlagsstellen liegen jedoch nicht vor. Eine - derzeit nicht erkennbare - Kampfmittelbelastung kann daher nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Es wurde bereits in 2001 eine Sondierung auf Kampfmittel vorgenommen und bis auf eine Tiefe von 3 m geräumt. Bei ebenerdigen Bauvorhaben ist daher keine Oberflächendetektion erforderlich.

Bei Baugrubenaushub tiefer 3 m wird eine systematische Absuche/Sondierung der ausgehobenen Baugrube erforderlich. Bei Verlegung von Kabeln und Leitungen ist der Kabel- bzw. Leitungsgraben zuzüglich einer Mächtigkeit von einem Meter nach möglichen Kampfmitteln abzusuchen. Sofern Ramm-/Bohrarbeiten (z.B. Bohrpfahlgründung) ausgeführt werden, hat eine vorhergehende Sicherheitsüberprüfung durch den KBD zu erfolgen.

In den Bebauungsplan wird zudem ein entsprechender Hinweis aufgenommen: Weist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände oder Kampfmittel entdeckt, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die Feuerwehr zu verständigen.

6.13 Denkmalschutz / Archäologie

Innerhalb des Vorhabengebiets befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand weder denkmalgeschützte Gebäude noch 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.

7. Flächenbilanz

Vorhabenfläche	**14.200 m²**	**100 %**
Davon:		
Überbaubare Fläche (Gebäude)	6.300 m²	44,4 %
Stellplätze / Umfahrt	6.470 m²	45,6 %
Baumbeete / Hecke	1.430 m²	10,0 %

Tabelle 1: Flächenbilanz

8 Raumordnerische und städtebauliche Einordnung des Vorhabens

8.1 Ergebnisse der Auswirkungsanalyse

Großflächiger Einzelhandel kann sich auf die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche (Haupt- und Nebenzentren) einer Gemeinde und Region auswirken. Daher müssen raumordnerische und städtebauliche Konsequenzen, die sich aus der Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels ergeben, analysiert und bewertet werden. Aus diesem Anlass wurde seitens der BBE Handelsberatung GmbH eine absatzwirtschaftliche und städtebauliche Analyse und Bewertung des geplanten Vorhabens als Auswirkungsanalyse vorgenommen.

Das Vorhaben wurde in Bezug auf die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen bewertet. Weiterhin wurde die Vereinbarkeit und Übereinstimmung mit den landesplanerischen Zielen und Grundsätzen sowie mit den Aussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Münster geprüft. Hierzu wurden örtliche Erhebungen in Münster und den Nachbargemeinden sowie sekundärstatistische Daten erhoben und aufbereitet. In einer Modellrechnung werden die durch den neuen Wettbewerber ausgelösten Umsatzumverteilungen im potenziellen Einzugsgebiet des Möbelhauses ermittelt und deren raumordnerische und städtebauliche Konsequenzen bewertet.

Die projektierte Gesamtverkaufsfläche von 7.000 m² für das Möbelhaus gliedert sich nach der Systematik der Münsteraner Sortimentsliste in zentren- und nicht-zentrenrelevante Sortimente. Im Folgenden sind die maximalen Verkaufsflächen der jeweiligen Sortimente des geplanten Möbelhauses dargestellt.

Sortiment	Verkaufsfläche
	maximal in m²
Nicht-zentrenrelevante Sortimente	**6.300**
Möbel, Küchen	max. 5.800
Bettwaren (inkl. Matratzen, Lattenroste)	max. 250
Baumarktsortimente (Farben, Tapeten, Bodenbeläge, Markisen, Rollos)	max. 400
Teppiche	max. 400
Zentrenrelevante Sortimente	**700**
Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Bilder, Rahmen	max. 330
Haus- und Heimtextilien	max. 300
Lampen, Leuchten	max. 200
Weitere Servicebereiche (Restaurant)	(max. 380)
Gesamt	**7.000**

Quelle: Angaben des Projektentwicklers unter Berücksichtigung der Münsteraner Sortimentsliste des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Münster 2018

Abbildung 3: Sortiments- und Verkaufsflächenkonzept des geplanten Möbelhauses (Quelle: BBE, 2019)

Maßgeblich für die Bewertung der Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Münster sind zentrenrelevante Sortimente. Zentrenrelevante Sortimente besitzen eine große Bedeutung für zentrale Versorgungszentren, da sie für deren Funktionalität wichtig sind und das Einzelhandelsangebot in Innenstädten sowie Stadtteilzentren maßgeblich prägen. Im Gegensatz hierzu sind nicht-zentrenrelevante Sortimente in derartigen Bereichen nicht bzw. kaum zu finden, da ihre Integration in die kleinteiligen innerstädtischen Strukturen der Zentren kaum möglich ist. Begründet liegt dies in den spezifischen Standortanforderungen, wie beispielsweeise dem großen Flächenbedarf oder den sperrigen, großvolumigen Waren sowie der PKW-Orientierung.

Das bestimmende Angebot wird gemäß der vorstehenden Liste mit maximal 6.300 m² Verkaufsfläche (90 % der Gesamtverkaufsfläche) bei nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten liegen und hier insbesondere im Kernsortiment Möbel und Küchen mit einer maximalen Verkaufsfläche von 5.800 m². Sonstige nicht-zentrenrelevante Kernsortimente werden mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.050 m² dimensioniert; hierzu gehören Baumarktsortimente und Teppiche sowie Matratzen und Lattenroste. Abweichend von der in Abbildung 3 dargestellten Sortimentsgliederung werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Bettwaren als zentrenrelevantes Randsortiment entsprechend der Münsteraner Sortimentsliste dem zentrenrelevanten Sortiment Haus- und Heimtextilien (inkl. Bettwaren) zugeordnet. Die maximal zulässige Verkaufsfläche des Sortiments Haus- und Heimtextilien (inkl. Bettwaren) wird mit 300 m² festgesetzt. Die Zentrenrelevanz der Bettwaren beschränkt sich auf „Steppdecken u.a. Bettdecken, Kopfkissen u.a. Bettwaren“ aus der Wirtschaftszweig-Nummer 47.51 („Einzelhandel

mit Textilien“). Städtebaulich relevante Auswirkungen auf zentrale Versorgungbereiche sind durch die Zuordnung der Bettwaren als zentrenrelevantes Sortiment nicht erkennbar.

Zentrenrelevante Randsortimente werden entsprechend des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes mit 10 % der Gesamtverkaufsfläche mit einer maximalen Verkaufsfläche von 700 m² festgesetzt. Die größte Sortimentsgruppe werden dabei Glas, Porzellan, Keramik (GPK), Haushaltswaren und Bilder, Rahmen mit maximal 330 m² Verkaufsfläche darstellen. Die dargestellten Verkaufsflächengrößen einzelner Sortimentsgruppen sind als Verkaufsflächenobergrenzen zu verstehen; eine einfache Addition der Verkaufsflächen ist daher nicht zulässig.

Das Einzugsgebiet des Möbelhauses wird unter Berücksichtigung der siedlungsräumlichen und verkehrlichen Rahmenbedingungen sowie der Wettbewerbssituation in zwei Zonen mit unterschiedlich ausgeprägter Einkaufsintensität, dem Kerneinzugsgebiet und dem erweiterten Einzugsgebiet, gegliedert.

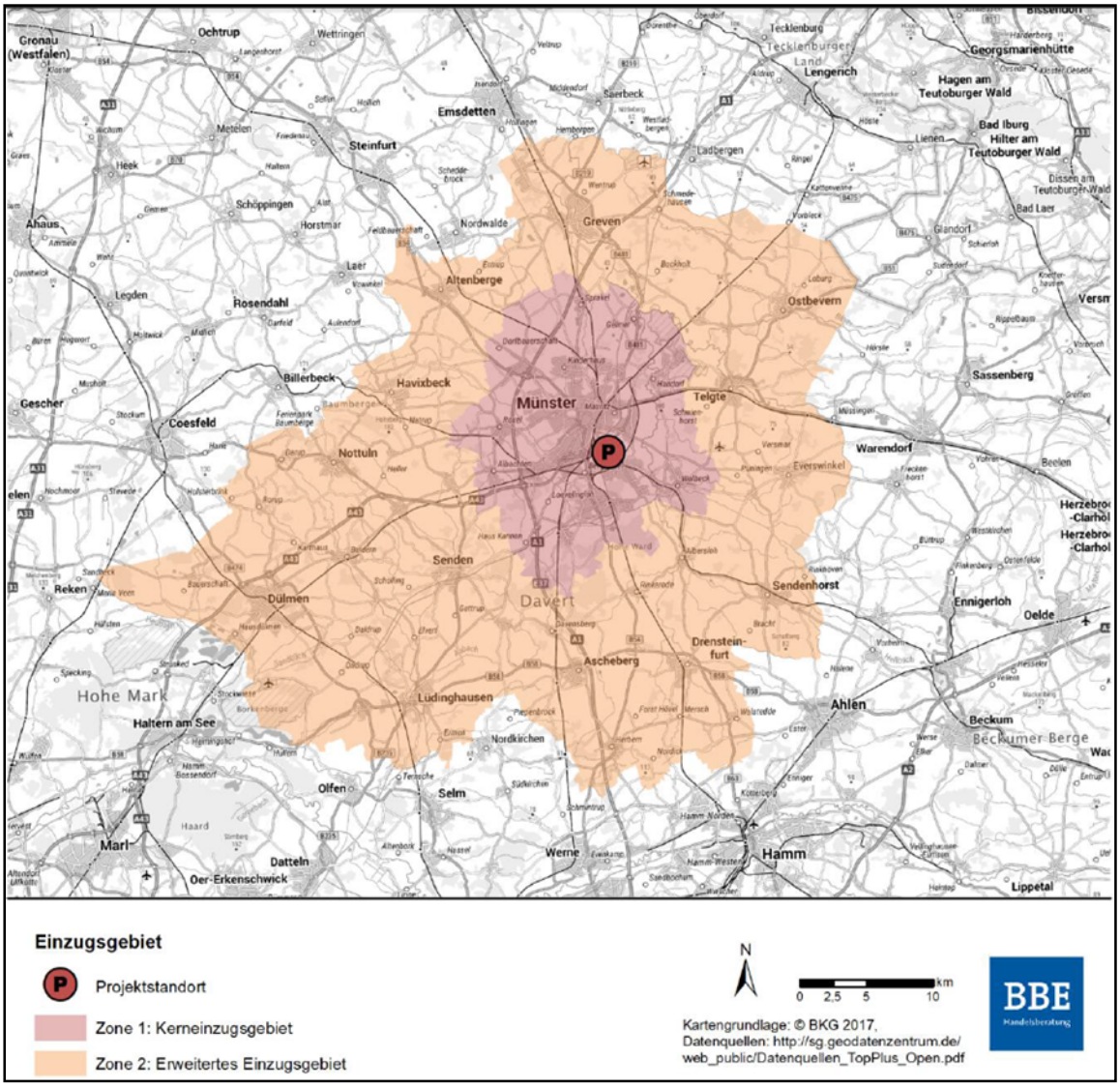


Abbildung 4: Einzugsgebiet des geplanten Möbelhauses (Quelle: BBE 2019)

Für die Analyse wurden als Kerneinzugsgebiet Stadt Münster ca. 310.610 Einwohnern, für das erweiterte Einzugsgebiet der Umlandkommunen Lüdinghausen. Ascheberg. Drensteinfurt, Sendenhorst, Everswinkel, Telgte, Ostbevern, Greven, Altenberge, Havixbeck, Nottuln, Dülmen und Senden ca. 254.300 Einwohnern zugrunde gelegt.

Auf Basis der insgesamt 564.910 Einwohner im Einzugsbereich des Vorhabens ergibt sich ein projektrelevantes Nachfragevolumen von 376,0 Mio. €, welches im Jahr zur Verfügung steht. Davon entfallen rund 294,0 Mio. € auf nicht-zentrenrelevante Sortimente und rund 81,9 Mio. € auf zentrenrelevante Sortimente. Hiervon entfallen wiederum rund 54 % auf das Kerneinzugsgebiet und rund 46 % auf das erweiterte Einzugsgebiet.

Bei einer unterstellten Flächenproduktivität von ca. 1.850 €/ m² Verkaufsfläche ergibt sich ein Planumsatz des geplanten Möbelhauses von ca. 15,5 Mio. €. Auf nicht-zentrenrelevante Sortimente entfallen dabei rund 13,3 Mio. €, auf zentrenrelevante Randsortimente 2,2 Mio. €. Dem prognostizierten Planumsatz liegt ein Worst-Case-Ansatz zugrunde, bei dem eine überdurchschnittliche Leistungsfähigkeit des geplanten Möbelhauses unterstellt wird.

Der zu erwartende Umsatz des Planobjekts führt innerhalb des Einzugsgebietes zu Umsatzumverteilungen, da das vergrößerte Angebot nicht mit einem vergrößerten Kaufkraftvolumen einhergeht. Die veränderte Wettbewerbssituation ist dabei dann von städtebaulicher Relevanz, wenn dadurch negative Auswirkungen i. S. von § 11 Abs. 3 BauNVO, insbesondere auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sind.

Die Ermittlung der in der Auswirkungsanalyse vorgenommenen Umsatzverlagerungseffekte beruht dabei auf folgenden Annahmen:

- Beim Möbelkauf akzeptieren die Konsumenten relativ große Fahrdistanzen und fokussieren ihre Nachfrage stärker als bei anderen Sortimenten auf regional bedeutsame Standorte. Für die Wettbewerber in der Region ergeben sich sehr große, einander überschneidende Einzugsgebiete.
- Die stärksten Umverteilungseffekte treten bei Einzelhandelsstandorten bzw. Betrieben mit der größten Sortimentsüberschneidung ein. Im Untersuchungsraum gilt dies in erster Linie für die größeren Einrichtungshäuser.
- Mit zunehmender Entfernung des Projektstandortes nimmt die Stärke der Umsatzverlagerungseffekte ab. Dies bedeutet, dass vergleichbare Einzelhandelsbetriebe im näheren Umfeld des Planstandortes stärker von Umsatzverlagerungen betroffen sein werden als weiter entfernt gelegene Einzelhandelsbetriebe.
- Auch außerhalb des eigentlichen Einzugsgebiets sind Wettbewerbswirkungen aufgrund leistungsstarker Angebotsstrukturen im überregionalem Kontext zu erwarten (u.a. IKEA-Standorte in Osnabrück und Kamen).
- Es wird von einer Verstärkung der Kaufkraftbindung in Münster aufgrund der überschaubaren Angebotsstruktur mit wenig größeren und großen Wettbewerbsbetrieben ausgegangen.
- Da das Kernsortiment des Planvorhabens grundsätzlich aus nicht-zentrenrelevanten Sortimenten besteht, ist die städtebauliche Relevanz der für den weitaus größten Teil der ausgelösten Umsatzumverteilungen auf die zentralen Versorgungsgebiete nicht zu erwarten.

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

Umsatzumverteilungen zu Lasten der zentralen Versorgungsbereiche resultieren vor allem daraus, dass die zentrenrelevanten Sortimente auch von Kunden aus dem näheren Einzugsbereich nachgefragt werden, die das projektierte Möbelmitnahmemarktes vorwiegend aufgrund des angebotenen Randsortimentes (Glas/ Porzellan/ Keramik/ Haushaltswaren) aufsuchen werden.

Die für die Münsteraner Innenstadt ermittelten Umsatzumverteilungen liegen in der Größenordnung von 0,6 Mio. €. Somit führt die Realisierung zu einem Verlust in der Höhe von 2 % in den projektrelevanten Sortimenten. Die höchsten Umsatzumverteilungen bestehen mit jeweils max. 4 % bei Haus- und Heimtextilien (inkl. Gardinen) und Lampen, Leuchten. Im Sortiment wird eine erwartete Umsatzumverteilung von max. 2 % prognostiziert. Für die sonstigen projektrelevanten Sortimente werden nur marginale bzw. nicht messbare Auswirkungen auf den innerstädtischen Einzelhandel Münsters prognostiziert.

Ebenso sind auch in den übrigen zentralen Versorgungsbereichen innerhalb Münsters sowie in den Umlandgemeinden nur geringe absolute und relative Umsatzumverteilungen zu erwarten. Somit ist auch bei diesen nicht von einer relevanten Schwächung der zentralen Versorgungsfunktion auszugehen. Prognostiziert werden hier ebenfalls nur marginale bzw. nicht messbare Wettbewerbswirkungen auf die zentralen Versorgungsgebiete.

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

8.2 Übereinstimmung mit den Vorgaben der Landesplanung

Bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe außerhalb zentraler Versorgungsbereiche sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung zu beachten. Die übergeordneten landesplanerischen Vorgaben, die bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe zu beachten sind, sind im Landesentwicklungsplan LEP NRW 2019 dargelegt.

Gemäß Ziel 6.5-1 dürfen großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) untergebracht werden. Der Projektstandort befindet sich gemäß des Regionalplanes Münsterland 2014 im ASB der Stadt Münster, aus landesplanerischer Sicht eignet er sich demnach auch dazu großflächige Einzelhandelsbetriebe aufzunehmen.

Gemäß Ziel 6.5-3 dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Vorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtigungsverbot). Es kann im Rahmen der Auswirkungsanalyse dargelegt werden, dass keine wesentlichen Beeinträchtigungen der Versorgungsstrukturen durch die Realisierung des geplanten Einzelhandelsvorhabens zu erwarten sind. Ebenso wenig ist von einer Gefährdung der städtebaulich schutzwürdigen zentralen Versorgungsbereiche sowie deren Entwicklungsfähigkeit auszugehen. Die Wettbewerbsauswirkungen durch Umsatzumverteilungen werden sich primär auf vergleichbare regional bedeutsame Möbel- und Einrichtungshäuser beziehen, deren Standorte allerdings außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche liegen. Sowohl existenzbedrohende Umverteilungseffekte gegenüber strukturprägenden Betrieben innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche als auch das Wegbrechen des Möbeleinzelhandels im Untersuchungsraum können ausgeschlossen werden. Zwar führt der Wettbewerbsdruck zu Umsatzeinbußen bei anderen relevanten Möbelanbietern im weiteren Umfeld (z.B. Unna, Hamm, Recklinghausen, Coesfeld), diese können jedoch keine existenzgefährdenden Auswirkungen auslösen.

Nach dem Grundsatz 6.5-4 LEP NRW soll die Kaufkraft in den geplanten Sortimenten in der Standortgemeinde nicht durch den zu erwartenden Gesamtumsatz des beabsichtigten Einzelhandelsprojektes überschritten werden. Der maximal prognostizierte Umsatz des projektierten Planvorhabens liegt bei Ausschöpfung der maximalen Gesamtverkaufsfläche von 7.000 m² bei rund 15,5 Mio. € und damit deutlich unterhalb des von der Stadt Münster den projektrelevanten Sortimenten zugewiesenen Kaufkraftvolumens von rund 204,0 Mio. €. Somit hält das Projekt den Grundsatz 6.5-4 LEP NRW ein.

Zentrenrelevante Sortimente sind auf eine Verkaufsflächenobergrenze von maximal 700 m² begrenzt und dürfen den relativen Anteil von 10 % der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten. Zentrenrelevante Sortimente sind Glas, Porzellan, Keramik (GPK), Haushaltswaren / Hausartikel / Korbwaren / Bilder / Rahmen, Haus- und Heimtextilien / Vorhänge / Gardinen, Bettwaren sowie Lampen / Leuchten. Sie zählen zu den Wohnaccessoires und sind daher als möbelhaustypische, also zugeordnete, Randsortimente zu bewerten, da sie das Kernsortiment sinnvoll abrunden. Damit ist das Ziel 6.5-5 LEP NRW eingehalten, das besagt, dass Sondergebiete i. S. von § 11 Absatz 3 BauNVO für Vorhaben mit nicht-zentrenrelvanten Sortimenten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden dürfen, wenn der Umfang zentrenrelevanter Sortimente auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt ist und es sich um zugeordnete Randsortimente handelt. Auch der Grundsatz 6.5-6 LEP NRW ist damit eingehalten, nach dem die maximale Verkaufsfläche zentrenrelevanter Sortimente 2.500 m² nicht überschreiten soll.

Im Gesamtergebnis der Auswirkungsanalyse kann daher festgehalten werden, dass das geplante Vorhaben eines Möbelhauses mit einer projektierten Gesamtverkaufsfläche von 7.000 m² am Standort „Loddenheide“ in der Stadt Münster raumordnerisch und städtebaulich verträglich ungesetzt werden kann.

8.3 Übereinstimmung mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Münster

Die am 14.03.2018 vom Rat der Stadt Münster beschlossene Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes stellt gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 11 BauGB ein von der Gemeinde beschlossenes Entwicklungskonzept dar. Dieses ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu

berücksichtigen. Das fortgeschriebene Einzelhandels- und Zentrenkonzept sieht in seinen Grundsätzen vor, dass die Entwicklung großflächigen Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche auf die insgesamt sechs definierten Sonderstandorte fokussiert werden soll, um eine räumliche Bündelung zu erzeugen. Darüber hinaus wird bestimmt, dass die zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente im Rahmen einer Sondergebietsfestsetzung zu beschränken sind. Zur Vermeidung unerwünschter landesplanerischer oder städtebaulicher Auswirkungen sollen daher Beschränkungen der zulässigen Verkaufsfläche und differenzierte Sortimentsfestsetzungen in den Bauleitplänen vorgenommen werden. Der Anteil zentrenrelevanter Randsortimente soll dabei auf maximal 10 % der Verkaufsfläche, jedoch höchstens 2.500 m² begrenzt werden.

Diese Grundsätze werden bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans beachtet, da sich der Planstandort innerhalb des abgegrenzten Sonderstandortes „Loddenheide“ befindet, der als Standort zur Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten ausgewiesen wird. Durch die getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sowie zur zulässigen Sortimentsstruktur und den sortimentsspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen werden auch die Vorgaben zur Begrenzung des zentrenrelevanten Randsortimentsanteils eingehalten. Negative Auswirkungen auf die im Einzugsgebiet des Vorhabens liegenden zentralen Versorgungsbereiche werden somit vermieden.

9 Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht gemäß § 2a BauGB

9.1 Rahmen der Umweltprüfung

Gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB ist in differenzierter Form festgelegt, dass die Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen sind, insbesondere

- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- die Wechselwirkung zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes.

Folgende Arbeitsschritte werden vollzogen:

- Darstellung des Inhaltes und der Ziele des Bebauungsplans sowie der Ziele des Umweltschutzes,
- Zielorientiertes Ermitteln, Beschreiben und fachliches Bewerten der Schutzgüter und der jeweiligen Wechselwirkungen (Basisszenario),
- Ermitteln, Beschreiben und fachliches Bewerten der Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung grundsätzlich möglicher Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie der Ausgleichbarkeit von Beeinträchtigungen,
- Erarbeitung und Darstellung der Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen,
- Beschreibung und Bewertung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten,
- Darstellung der Schwierigkeiten bei der Informationszusammenstellung,
- Erarbeitung und Darstellung der Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen (Monitoring),
- Einarbeitung der Änderungen nach Abschluss der Offenlage,
- Verfassen einer allgemein verständlichen Zusammenfassung.

Methodik

Im Grundsatz wird in der Umweltprüfung nach § 2, Absatz 4 BauGB im Sinne einer ökologischen Risikoanalyse eine schutzgutbezogene Bewertung der Bedeutung der Schutzgutfunktionen und deren Empfindlichkeit/Schutzwürdigkeit gegenüber den planbedingten Wirkungen vorgenommen, aus der sich eine abschätzbare Auswirkungsintensität ergibt. Die Ökologische Risikoanalyse wurde als Methode zur Betrachtung und Einschätzung natürlicher Ressourcen in einem größeren Planungsraum entwickelt. Inzwischen gehört die Methode in den verschiedensten Abwandlungen zum Standardrepertoire der Umweltplanung. Ziel der Ökologischen Risikoanalyse ist die Beurteilung der ökologischen Nutzungsverträglichkeit. Hierbei erfolgt eine Gegenüberstellung

- der auf naturwissenschaftlichen Bestimmungsgrößenberuhenden Funktions- und Leistungsfähigkeit des untersuchten Raumes für die Umwelt-Schutzgüter einerseits und
- der Wirkungen des Bebauungsplans auf eben diese Schutzgüter andererseits.

Die Schutzgüter der Umwelt des Untersuchungsraumes bestimmen seine Eignung für die verschiedenen an ihn gestellten Nutzungsansprüche. Gleichzeitig wirken diese Nutzungen auf den Raum. Für die Bewertungsgrundlage sind nicht relevant:

- Fragen der Verkehrssicherheit,
- wirtschaftliche Aspekte (z.B. im Bereich der Land- und Forstwirtschaft und der Rohstoffgewinnung),
- Fragen der Sozialverträglichkeit,
- Sekundärwirkungen, die nicht zwangsläufig Folge des Vorhabens sind.

Grundlagenermittlung und Bewertung

Unter Berücksichtigung der gegebenen Vorbelastungen und der grundsätzlich möglichen Wirkungen des Vorhabens, insbesondere

- Flächeninanspruchnahme/Überbauung/Versiegelung,

- Beeinträchtigung der Wohn- und Erholungsnutzung des Menschen, insbesondere durch Verlärmung und visuelle Störeffekte,
- Veränderungen des Landschaftsbildes durch technisierende Überprägung,
- Veränderung von Funktionszusammenhängen für Arten und Biotope,
- Veränderung der Morphologie, der Bodenverhältnisse sowie der hydrologischen Verhältnisse,
- Veränderung der klimatischen Funktionen und der lufthygienischen Situation,

erfolgt im ersten Schritt auf der Grundlage der Bestandserfassung die Einschätzung der Schutzgutempfindlichkeit. Die zugrunde gelegten Kriterien der Empfindlichkeitseinschätzung werden für jedes Schutzgut im Rahmen der Analyse festgelegt, insbesondere anhand von allgemein geltenden umweltfachlichen Kriterien. Sie berücksichtigen neben den Werten und Funktionen der Bestandssituation auch die bestehenden planerischen Zielvorgaben und das gegebene Entwicklungspotenzial. Diese Schutzgutempfindlichkeit wird auf einer vierstufigen Werteskala abgebildet. Folgende Einteilung wird vorgenommen (Tab. 2):

Stufe	Empfindlichkeit	Kriterien (beispielhaft)
I	sehr hoch	nicht oder nur schwer wiederherstellbare Werte und Funktionen
II	hoch	mit erhöhtem Aufwand wieder herstellbare Werte und Funktionen
III	mittel	wiederherstellbare Werte und Funktionen
IV	gering	unbedeutende oder keine Werte und Funktionen

Tabelle 2: Einstufung der Empfindlichkeiten der Schutzgüter

Je höher die Schutzgutempfindlichkeit ist, desto größer ist das zu erwartende Konfliktpotenzial bei einer Überlagerung des Raumes mit den prognostizierten Auswirkungen der Planung.

Ermittlung der prognostizierten planbedingten Auswirkungen und deren Wirkintensität

Unabhängig von der zuvor eingestuften Schutzgutempfindlichkeit werden in einem zweiten Schritt anhand der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans die prognostizierten Wirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter ermittelt und ihre Wirkintensität – ebenfalls vierstufig – eingeschätzt. Unterschieden wird dabei zwischen anlagebedingten, betriebsbedingten und bauzeitbedingten Wirkungen. Grundsätzlich werden dabei folgende Kriterien zugrunde gelegt (Tab. 3).

Stufe	Empfindlichkeit	Kriterien (beispielhaft)
I	sehr hoch	anlagebedingt: dauerhafte Versiegelung / Überbauung
II	hoch	dauerhafter, eingeschränkter Funktionsverlust; vorübergehender, nicht vollständig wiederherstellbarer Funktionsverlust;
III	mittel	dauerhaft oder vorüber gehende eingeschränkte Funktionsminderung im Umfeld der Baumaßnahme
IV	gering	anlage-, betriebs- und bauzeitbedingt: unbedeutende Wirkungen ohne relevanten Funktionsverlust

Tabelle 3: Einstufung der planbedingten Wirkintensität

Ermittlung der planbedingten Auswirkungsstärke und der Erheblichkeitsschwelle

Durch Überlagerung der schutzgutbezogenen Empfindlichkeiten mit der prognostizierten Wirkintensität wird in einem dritten Schritt die Auswirkungsstärke abschätzbar. Die (planbedingte) Auswirkungsstärke wird im Folgenden als Ausdruck für die Schwere der Beeinträchtigung (ökologisches Risiko) verstanden. Je höher die Schutzgutempfindlichkeit und je größer die Wirkintensität, desto wahrscheinlicher ist das Eintreten von erheblichen planbedingten Auswirkungen. Die Verknüpfung beider Bestimmungsgrößen erfolgt nach dem Prinzip der im Folgenden dargestellten Grundsatzverknüpfung (Tab. 4).

Wirkintensität / **Schutzgut-empfindlichkeit**	**sehr hoch**	**hoch**	**mittel**	**gering**
sehr hoch	**sehr hoch**	**hoch**	**mittel**	gering
hoch	**hoch**	**hoch**	**mittel**	gering
mittel	**mittel**	**mittel**	**mittel**	gering
gering	gering	gering	gering	gering

Auswirkungsstärke

erhebliche planbedingte Auswirkung gegeben (Erheblichkeitsschwelle)

Tabelle 4: Definition der planbedingten Auswirkungsstärke und der Erheblichkeitsschwelle

Bei einer mindestens mittleren Wirkintensität bei gleichzeitig mindestens mittlerer Schutzgutempfindlichkeit – also mindestens mittlerer Auswirkungsstärke – ist die Erheblichkeitsschwelle aus umweltfachlicher Sicht überschritten. Die schematische Vorgehensweise der beschriebenen Methodik wird im Einzelfall verbal-argumentativ ergänzt.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Belange der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß §§ 13-19 BNatSchG werden im Rahmen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags behandelt. Im Einzelnen werden dort die folgenden Arbeitsschritte vollzogen:

- Ermittlung und Bewertung der derzeitigen Situation (u.a. natürliche Gegebenheiten, besondere Gebietsfunktionen),
- Erstellung einer Bestands-/Biotoptypenkarte im Maßstab des Bebauungsplanes,
- Ermittlung der Auswirkungen des Vorhabens auf Naturhaushalt und Landschaftsbild,
- Erstellung einer detaillierten Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nach der Bewertungsmethode „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft nach § 18 BNatschG und § 4 LG NW im Stadtgebiet von Münster“ (Stadt Münster o.J.),
- Aufzeigen von Möglichkeiten der Verringerung und Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen,
- Maßnahmenplan auf der Grundlage des Bebauungsplan-Entwurfes für den Geltungsbereich.

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt innerhalb dieses Umweltberichts.

Artenschutz

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP) im Rahmen der Bauleitplanung und bei der Genehmigung von Vorhaben ergibt sich aus den Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG). Mit den Regelungen der §§ 44 Absatz 1, 5, 6 und 45 Absatz 7 BNatSchG sind die entsprechenden Vorgaben der FFH-RL (Art. 12, 13 und 16 FFH-RL) und der V-RL (Art. 5, 9 und 13 V-RL) in nationales Recht umgesetzt worden. Es bedarf keiner Umsetzung durch die Länder, da das Artenschutzrecht unmittelbar gilt. Bei Zuwiderhandlungen gegen die Artenschutzbestimmungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69ff BNatSchG.

Die Erarbeitung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags erfolgt in der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren nach der Landesbauordnung entsprechend der Verwaltungsvorschrift Artenschutz NRW "Artenschutz in der Bauleitplanung und bei baurechtlichen Zulassungen" (Stand 22.12.2010).

Nach nationalem und internationalem Recht werden drei verschiedene Artenschutzkategorien unterschieden (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 12 bis 14 BNatSchG):

- besonders geschützte Arten (nationale Schutzkategorie),
- streng geschützte Arten (national) inklusive der FFH-Anhang IV-Arten (europäisch),
- europäische Vogelarten (europäisch).

Gemäß § 44 Absatz 5 Satz 5 BNatSchG sind die „nur“ national geschützten Arten von den artenschutzrechtlichen Verboten bei Planungs- und Zulassungsvorhaben freigestellt. Sie werden wie alle nicht geschützten Arten nur im Rahmen der Eingriffsregelung behandelt.

Folgende Arbeitsschritte werden im Rahmen des Artenschutzbeitrages durchgeführt:

Artenschutzvorprüfung (Stufe I):

In dieser Stufe wird durch eine überschlägige Prognose geklärt, ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können:

- Festlegung des Untersuchungsrahmens (Organisieren und Auswerten vorhandener Daten des amtlichen und ehrenamtlichen Naturschutzes bzw. zu Planungen Dritter zur Identifizierung vorkommender und potenziell vorkommender relevanter Arten);
- Bestimmung der planungsrelevanten Arten, für die die Verträglichkeit ggf. weiter zu prüfen ist unter Berücksichtigung der Lebensraumansprüche, der vorkommenden Biotoptypen und Standortverhältnisse.

Artenschutzprüfung (Stufe II)

- Faunistische Kartierungen (Brutvögel, Fledermäuse, vgl. Kap. 8),
- Konfliktanalyse und Erheblichkeitsbewertung / Prüfung der Verbotstatbestände (artspezifische Bewertung unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen),
- Fachliche Prüfung der Befreiungsvoraussetzungen.

Ausnahmeverfahren (Stufe III)

- wird nur durchgeführt, sofern die Prüfung der Verbotstatbestände ergibt, dass erhebliche Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können.

Hinsichtlich der Bewertungsmaßstäbe erfolgt die Prüfung der Verbotstatbestände nach den Vorgaben des § 42 BNatSchG. Die Bewertung wird einzelartbezogen durchgeführt. Dabei ist das Ziel „Sicherung der ökologischen Funktion der Lebensstätten einer Art“ maßgebend.

Die Artenschutzprüfung erfolgt in einer eigenständigen Unterlage.

9.2 Kurzdarstellung der Planung

Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Das Plangebiet liegt im Süden der Stadt Münster innerhalb des Gewerbegebietes „Loddenheide“ am Albersloher Weg. Das Plangebiet liegt innerhalb des Flurstücks 385 der Flur 178 in der Gemarkung Münster. Es umfasst eine Gesamtfläche von 14.200 m². Die Lage des Plangebietes ist im folgenden Kartenausschnitt rot schraffiert.

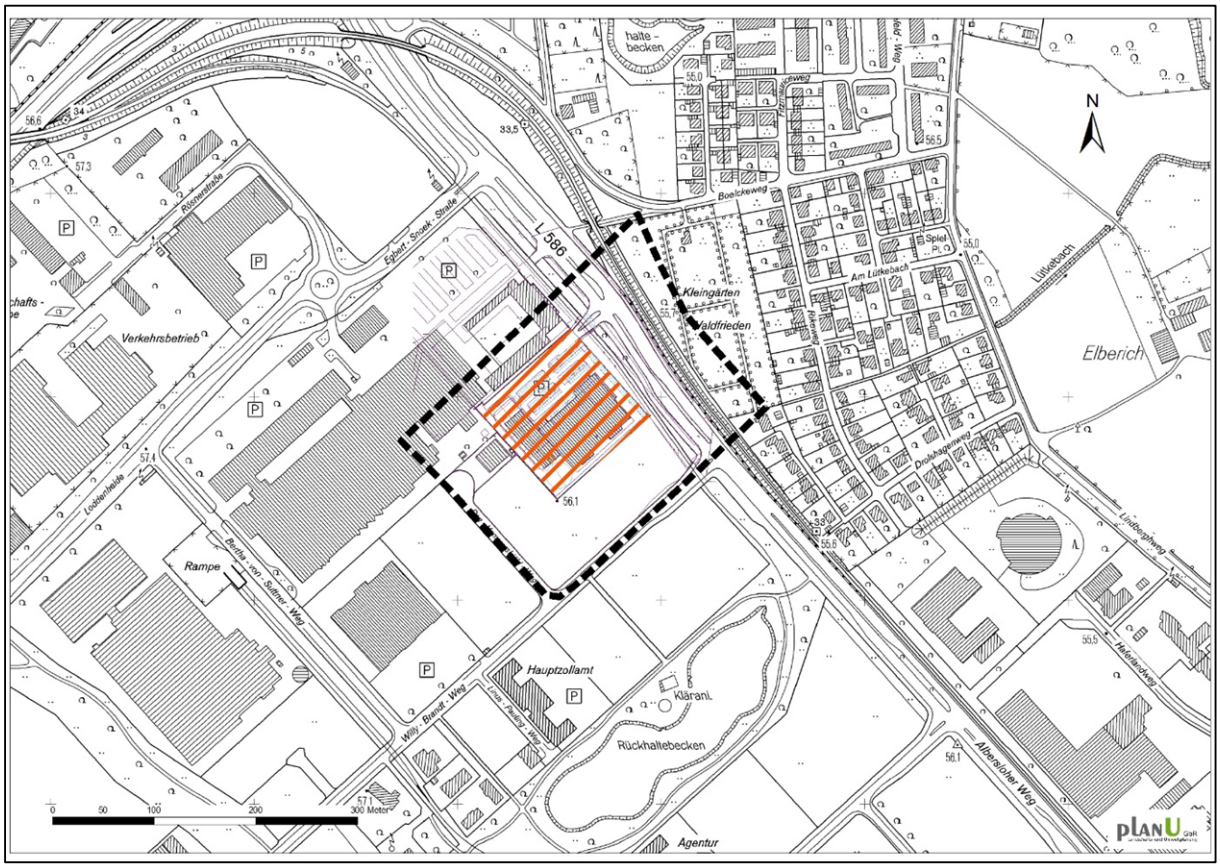


Abbildung 5: Lage und Abgrenzung des Vorhabenbereiches (rot gestrichelt) und des Untersuchungsraumes (schwarz gestrichelt)

Der gewählte Untersuchungsraum umfasst das Bebauungsplangebiet sowie sein unmittelbares Umfeld bis zu ca. 100 m Entfernung (Abb. 5). Er wird so abgegrenzt, dass alle schutzgutbezogenen Auswirkungen erfasst werden können. Im Osten sind die Grünstrukturen entlang des Albersloher Weges miterfasst, im Süden die angrenzende Gewerbebrache. Im Einzelfall werden ggf. bestehende Funktionen im Rahmen der Schutzgutbetrachtung über das Untersuchungsgebiet hinaus erfasst und bewertet. Der Untersuchungsraum ist somit insgesamt 6,5 ha groß.

Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

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

Umweltrelevante Festsetzungen des Bebauungsplans

Im Entwurf zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 604: Loddenheide - Albersloher Weg 198 werden folgende umweltrelevante Festsetzungen getroffen:

Im Vorhabenbereich ist ausschließlich ein Möbelmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 7.000 m² zulässig. Zusätzlich ist eine Gastronomienutzung auf einer Gesamtfläche von max. 150 m² (Gastraum ohne Nebenräume) zulässig.

Nachfolgende Sortimente und max. Verkaufsflächen unter Berücksichtigung der Münsteraner Sortimentsliste des Einzelhandels- und Zentrumskonzepts der Stadt Münster 2018 sind zulässig:

Sortimente	**Verkaufsfläche**
Nicht-zentrenrelevante Kernsortimente	**maximal in m²** **6.300**
Möbel, Küchen	max. 5.800
Matratzen, Lattenroste	max. 250
Baumarktsortimente (Farben, Tapeten, Bodenbeläge, Markisen, Rollos)	max. 400
Teppiche	max. 400
Zentrenrelevante Randsortimente	**max. 700**
Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Bilder, Rahmen	max. 330
Haus- und Heimtextilien (inkl. Bettwaren)	max. 300
Lampen, Leuchten	max. 200
Gesamt	**7.000**

Abbildung 6: Sortimente und max. Verkaufsflächen

Für den Vorhabenbereich ist die Grundflächenzahl GRZ auf 0,8 mit ausnahmsweiser Überschreitung auf 0,9 (für Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen) festgesetzt.

Die maximale Gebäudehöhe wird mit 68,80 m (Hauptgebäude) bzw. 71,25 m (Nebengebäude) über Normalhöhennull (NHN) mit einer Überschreitung von untergeordneten Bauteilen von max. 3,50 angegeben.

Im Vorhabenbereich wird die Anpflanzung von Bäumen auf der Stellplatzanlage festgesetzt. Je 6 Stellplätze ist ein mittelkroniger Baum zu pflanzen. Das Pflanzbeet muss eine Größe von mind.

6 m² pro Baum und eine Mindestbreite von 2 m aufweisen. Baumarten: Hainbuche (Carpinus betulus) und Eberesche (Sorbus aucuparia), StU 18/20, 3 x v., m. B.

In dem festgesetzten Pflanzstreifen an der nordwestlichen Grundstücksgrenze ist eine 2-reihige freiwachsende Hecke aus standortgerechten Laubgehölzen (z. B. Feldahorn, Kornelkirsche, Schneeball, Hundsrose, Haselnuss, Schlehe, Hainbuche, Hartriegel) oder eine Schnitthecke aus standortgerechten Laubgehölzen (z. B. Hainbuche, Rotbuche, Liguster) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Entsprechend der Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan werden weitere kleinteilige Flächen in den Randbereichen des Möbelmarktes und des angegliederten Lagergebäudes für Begrünungsmaßnahmen (Rasenansaat oder bodendeckende Bepflanzung) vorgehalten. Hierzu gehören auch Pflanzmaßnahmen unterhalb der außenliegenden offenen Fluchttreppen. Diese Bereiche sind – mit Ausnahme eines Sauberkeitsstreifens entlang der Gebäudewand – unversiegelt zu belassen und flächendeckend mit niedrigwachsenden Gehölzen zu bepflanzen.

Beim Neubau, Erneuerungen und Anbau von Gebäuden sind die Dächer flächendeckend mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen und als begrünte Fläche dauerhaft zu unterhalten. Hiervon ausgenommen sind Bereiche notwendiger technischer Aufbauten.

Für das Grundstück ist ein Retentionsvolumen von 5,0 l/m² Grundstücksfläche nachzuweisen (§ 9 Absatz 1 Nr. 14 BauGB).

9.3 Fachgesetzliche Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes

Im Baugesetzbuch und in den Fachgesetzen des Bundes und des Landes NRW sind für die jeweiligen Schutzgüter Ziele und Grundsätze definiert worden, die im Rahmen der Umweltprüfung zu berücksichtigen sind. Aufgeführt werden dort – zunächst noch ohne Raumbezug – die maßgeblichen Grundsätze als rein inhaltliche Anforderungen an den Bewertungsrahmen der Umweltprüfung. Beachtet wird das Bau- und Planungsrecht (insbesondere BauGB) sowie das Umwelt- und Naturschutzrecht. Folgende Fachgesetze und Vorgaben sind mit Zuordnung zu den zu untersuchenden Schutzgütern vordringlich zu berücksichtigen (Tab. 5).

Fachgesetze und Vorgaben	Schutzgüter								
	M	TP	F	B	W	K	L	La	Ku
Baugesetzbuch (BauGB)	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Schallschutz im Städtebau (DIN 18005)	x								
Abstandserlass NRW (Abstandserlass)	x								
Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG)			x						x
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)		x	x	x	x	x	x	x	
Umweltschadensgesetz (USchadG)		x		x	x				
Technische Anleitung Lärm (TA Lärm)	x								
Technische Anleitung Luft (TA Luft)	x	x		x	x		x		x
Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW)		x	x	x	x	x	x	x	
Klimaschutzgesetz (Klimaschutzgesetz NRW)			x			x			
Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)			x	x					

Fachgesetze und Vorgaben	Schutzgüter								
	M	TP	F	B	W	K	L	La	Ku
Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV)				x					
Landesbodenschutzgesetz NRW (LBodSchG)			x	x					
Wasserhaushaltsgesetz (WHG)		x	x		x				
Landeswassergesetz (LWG NRW)		x	x		x				
Abwasserverordnung (AbwV)					x				
Grundwasserverordnung (GrwV)					x				

Tabelle 5: Fachgesetze und Vorgaben

M=Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit, TP=Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt, F = Fläche, B=Boden, W=Wasser, K=Klima, L=Luft, La=Landschaft, Ku=kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Landes- und Regionalplanung

Im gültigen Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (Land NRW 2016) ist das Bebauungsplangebiet vollständig als Siedlungsraum dargestellt. Der Regionalplan Münsterland (Bezirksregierung Münster 2014) stellt das Bebauungsplan-Gebiet sowie sein Umfeld als Allgemeinen Siedlungsbereich dar. Unmittelbar östlich verläuft eine Straße für den vorwiegend überregionalen Verkehr (Albersloher Weg) und parallel dazu auf dessen Ostseite ein Schienenweg.



Abbildung 7: Auszug aus dem Regionalplan Münsterland im Bereich des Bebauungsplans (gelb markiert)

Flächennutzungsplan

Der im Geoportal der Stadt Münster einsehbare Flächennutzungsplan (Stadt Münster 2004) stellt den Vorhabenbereich und dessen südliches und westliches Umfeld als Gewerbegebiet dar. Nördlich grenzen Sondergebietsflächen an. Im Westen ist die Verkehrsachse „Albersloher Weg“ mit Straßen- und Schienenwegen sowie östlich davon eine Grünfläche (Kleingärten) dargestellt. Südliche des Vorhabenbereiches verläuft in ostwestlicher Richtung eine Richtfunktrasse. Der Flächennutzungsplan wird im maßgeblichen Bereich parallel zum Bebauungsplanverfahren geändert. Im Rahmen der 43. FNP-Änderung wird das Plangebiet als Sonderbaufläche dargestellt.

Bebauungsplanung

Der Vorhabenbereich liegt innerhalb des seit dem 06.02.1998 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 404 „Loddenheide – Albersloher Weg / An den Loddenbüschen mit einer 1. Änderung vom 27.10.2000 (STADT MÜNSTER 1998). Im Bebauungsplan wird das Gebiet als Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8 festgesetzt. Randlich im Osten ist eine Grünfläche entlang des Albersloher Weges festgesetzt.

Landschaftsplanung

Das Plangebiet liegt im Innenbereich und somit nicht im Geltungsbereich der derzeit gültigen Landschaftspläne der Stadt Münster (STADT MÜNSTER 2019b).

9.4 Umweltbeschreibung / Umweltbewertung und Wirkungsprognose

Die Gliederung aller Schutzgutkapitel ist methodisch gleichartig aufgebaut und umfasst jeweils die folgenden Schritte:

- Benennung der hauptsächlichen verwendeten Informationsquellen,
- Benennung der wesentlichen Schutzgutfunktionen,
- Bestandsbeschreibung einschließlich der Vorbelastungssituation (Basisszenario),
- Ableitung der schutzgutbezogenen Empfindlichkeit/Schutzwürdigkeit (gering, mittel, hoch, sehr hoch),
- Prognose bei Durchführung der Planung,
  - Beschreibung der vorhabenbezogenen Wirkungen auf das Schutzgut,
  - Einstufung der Wirkintensität (gering, mittel, hoch, sehr hoch),
  - Überlagerung der Schutzgut-Empfindlichkeiten mit den ermittelten Wirkintensitäten zur Ableitung der jeweiligen Auswirkungsstärke und der umweltfachlichen Erheblichkeitsschwelle,
  - Darstellung und Diskussion der ermittelten planbedingten Auswirkungen.

Die ermittelte umweltfachliche Erheblichkeit ist im Regelfall mit der Abwägungserheblichkeit im Sinne des BauGB gleichzusetzen.

Die Prognose bei Nichtdurchführung der Planung wird in Kapitel 9.5 behandelt.

9.4.1 Menschen

Datengrundlagen

Neben der einschlägigen Literatur und dem Geoportal der Stadt Münster (STADT MÜNSTER 2019a) wurde der Datenpool des Landes Nordrhein-Westfalen ausgewertet.

Klimatische und lufthygienische Belange, die in Wechselwirkung auch das Schutzgut Mensch betreffen, werden gesondert in den Kapiteln zum Schutzgut Luft/Klima behandelt. Darüber hinaus sind Wechselwirkungen zum Schutzgut Landschaft zu berücksichtigen (visuelle Aspekte), die im entsprechenden Kapitel „Landschaft“ dargestellt werden.

Wesentliche Funktionen

Die Beurteilung der Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt erfolgt für einen städtischen, bebauten Bereich. Unbebautes Freiland ist nur in Form von Gewerbebrache südlich des Vorhabenbereiches betroffen. Hauptsächliche Funktionen innerhalb des Schutzgutes sind:

Wohn- und Wohnumfeldfunktionen:

der Zustand der Wohnbereiche und des Wohnumfeldes ist für die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen von zentraler Bedeutung, da er hier seinen Lebensmittelpunkt hat und einen Großteil seiner Freizeit und seiner Arbeitszeit verbringt. Dies gilt für den städtischen, bebauten Raum insbesondere, da hier die Größe der Betroffenheit durch die Ballung gegenüber dem ländlichen Raum deutlich zunimmt. Zu Wohn- und Wohnumfeldfunktionen zählen auch Aufenthalte in Kliniken, Heimen, Schulen etc.

Erholungs- und Freizeitfunktion:

die Nutzung und die Erlebbarkeit des der Siedlung umgebenden Freiraumes für die Erholung hängen einerseits von der infrastrukturellen Ausstattung (insbesondere das nutzbare Wegenetz), andererseits von der Nähe zu den Quellorten (Siedlungen) der Nutzer ab. Im Gegensatz zu den Wohn- und Wohnumfeldfunktionen sind die Ausweichmöglichkeiten gegenüber erfolgenden Beeinträchtigungen durch die Mobilität des Nutzers eher gegeben. Bei den Erholungs- und Freizeitfunktionen wird auch die einrichtungsbezogene Erholung mit betrachtet.

Bebaute Umwelt

Das Bebauungsplangebiet selbst ist durch eine gewerbliche Nutzung belegt. Als Versorgungszentrum im Süden von Münster zieht das Gewerbegebiet Loddenheide täglich Menschen zum Einkauf mit hoher Frequenz an und besitzt unter diesem Gesichtspunkt für das hier untersuchte Schutzgut „Mensch“ eine gewisse Bedeutung. Eine Bewertung dieser Funktionen ist weniger als Umweltfaktor als vielmehr aus städtebaulicher Sicht vorzunehmen.

Wohn- und Wohnumfeldfunktionen sind nur jenseits des Albersloher Weges auf dessen Ostseite gegeben, da hier flächige Wohnbebauung (Einfamilienhaussiedlung) prägend ist. Dessen Wohnumfeldfunktionen beschränken sich jedoch auf die östliche Seite der breiten Verkehrswegeachse, die eine funktionale und optische Barriere darstellt, so dass trotz der relativen Nähe zum Vorhabenbereich (ca. 150 m) kein erholungsrelevanter Funktionsbezug zum Vorhabenbereich besteht. Besondere räumlich-funktionale Verknüpfungen im Sinne eines siedlungsnahen Raumes der Feierabenderholungen sind aufgrund der geringen Attraktivität des Gewerbegebietes nicht gegeben. Erholungsrelevante Einrichtungen bestehen nicht.

Unbebaute Umwelt

Das Bebauungsplangebiet selbst zählt zur bebauten Umwelt. Südlich angrenzend befindet sich eine größere, gewerbliche Brachfläche, die im ansonsten dicht bebauten Umfeld Freiraumfunktionen bis zur Realisierung einer Bebauung übernimmt. Erlebbar ist dieser „Freiraum“ von dem östlich und südlich vorhandenen Fuß- und Radweg, der die Straßenzüge des Albersloher Weges und des Willy-Brandt-Weges begleitet. Ausgewiesene Wander- oder Radwanderwege sind nicht vorhanden.

Zur einrichtungsbezogenen Erholung ist eine Kleingartenanlage östlich des Albersloher Weges zu zählen, die am Rand des Untersuchungsraumes liegt. Ein Funktionsbezug zum Vorhabenbereich ist durch die Barrierewirkung der Verkehrswegeachse „Albersloher Weg“ nicht gegeben.

Vorbelastung

Als Vorbelastungen bezüglich des Schutzgutes „Mensch und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt“ sind ausschließlich vom Menschen selbst geschaffene Beeinträchtigungen der Wohn- und Erholungsnutzung aufzuführen. Dabei sind grundsätzlich anzuführen:

1. Störung der Funktionsbeziehungen (Trennwirkung der Wegebeziehungen) durch Verkehrswege, namentlich der Verkehrsachse „Albersloher Weg“,
2. Lärm- und Lichtimmissionen v. a. durch umliegenden Straßen- und Bahnverkehr sowie die gewerbliche Nutzung

Die durch den Verkehr und das Gewerbegebiet entstehenden Lärm- und Lichtemissionen wirken grundsätzlich belastend auf den Raum.

Schutzwürdigkeit / Empfindlichkeit

Die Empfindlichkeit bezüglich des Schutzgutes „Mensch, Gesundheit, Bevölkerung insgesamt“ gegenüber anlage-, bauzeit- und betriebsbedingten Auswirkungen wird im Wesentlichen anhand der Kriterien der Aufenthaltsqualität / Nutzungsfrequenz des Raumes sowie an dem Grad der örtlichen Gebundenheit / Ausweichmöglichkeit der Nutzer bewertet.

Das Plangebiet weist aufgrund seiner gewerblichen Prägung und fehlender visueller oder funktionaler Beziehungen zu den östlich gelegenen, geschlossenen Siedlungsbereichen eine geringe Raumempfindlichkeit auf.

Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung

Die Planung verändert die Flächenaufteilung gegenüber dem Ist-Zustand nur unwesentlich. Die Gebäudekubaturen verändern sich insofern, als dass die derzeit bestehende, überdachte Lagerfläche durch eine ca. 15 m hohe Lagerhalle ersetzt wird. Hierdurch ergibt sich ein erhöhter Gestaltungsanspruch; insbesondere ist eine Erhöhung des derzeit nur spärlichen Grünanteils im Stellplatzbereich wünschenswert.

Wirkungen

Die folgenden anlage-, bauzeit- und betriebsbedingt zu erwartenden Projektwirkungen auf das Schutzgut werden bei der Auswirkungsanalyse untersucht.

dauerhafter Verlust von Freiraum bzw. Räumen mit Wohnumfeldfunktion (anlagebedingt)

Ein Verlust von Freiraum ist mit dem geplanten Vorhaben nicht verbunden, da ausschließlich bereits versiegelte und überbaute Flächen innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes beansprucht werden. Erholungsrelevante Wege werden ebenfalls nicht beansprucht. Die Funktion des Bebauungsplangebiets innerhalb des Versorgungsbereiches Loddenheide bleibt bestehen und wird durch die geplante Nutzung als Möbelhaus eher noch verstärkt. Die Wirkintensität ist daher als gering zu bewerten.

Licht- und Lärmimmissionen (betriebsbedingt)

Es wurde in einer verkehrlichen Ersteinschätzung untersucht, ob das zu erwartende Verkehrsaufkommen des Möbelhauses leistungsgerecht an den Albersloher Weg angebunden werden kann. Hierbei wurde das Verkehrsaufkommen des früher hier ansässigen Baumarkts mit dem künftig zu erwartenden Verkehrsaufkommen des Möbelhauses abgeglichen. Im Ergebnis ist

festzustellen, dass das mittlere Pkw-Verkehrsaufkommen der Kunden des Möbelhauses bei ca. 520 Fahrzeugen pro Tag (montags bis freitags) und damit deutlich unterhalb des Verkehrsaufkommens des früheren Baumarktes mit ca. 1.645 Fahrzeugen pro Tag liegt. Auf eine explizite Ermittlung des samstäglichen Verkehrsaufkommens wurde verzichtet, da samstags das Verkehrsaufkommen auf dem Albersloher Weg geringer als an Wochentagen ist, so dass grundsätzlich eine höhere Kapazität für die ausfahrenden Fahrzeuge aus dem Plangebiet zur Verfügung steht.

Bezüglich des Anlieferverkehrs wurde überprüft, ob es durch die Verladevorgänge zu relevanten akustischen Auswirkungen auf das Nachbarflurstück kommen kann. Büroräume und andere schutzbedürftige Räume haben dort einen Schutzanspruch von 65 dB(A) nach der TA-Lärm. Die hierzu durchgeführte Untersuchung durch das Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik Arno Flörke kommt zu dem Ergebnis, dass an den berechneten Immissionsorten des Nachbargrundstücks, die im Einwirkungsbereich der Verladezone liegen, Beurteilungspegel zwischen 58,9 und 62,6 dB(A) erreicht werden. Der Immissionsrichtwert von 65 dB(A) wird somit um mindestens 2,4 dB unterschritten. Da keine Vorbelastung durch andere Gewerbebetriebe vorliegt, ist das Vorhaben nach TA-Lärm 4.2 zulässig. Auch Konflikte durch kurzzeitige Geräuschspitzen sind nicht zu erwarten.

Betriebsbedingte planbedingte Auswirkungen durch Zunahme von Licht- und Lärmimmissionen, v. a. durch planungsinduzierten Verkehr oder durch Gebäude- und Straßenbeleuchtung überschreiten unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Nutzung innerhalb eines Gewerbegebietes mit entsprechendem Verkehr und den daraus resultierenden Vorbelastungen das Maß der Erheblichkeit nicht. Die Wirkintensität ist dementsprechend als gering einzustufen.

Sonstige betriebsbedingte Wirkungen

Betriebsbedingte Wärme- oder Strahlungsemissionen sind aufgrund der geplanten Nutzung als Möbelhaus nicht zu erwarten.

Störfallrisiko

Ein Risiko für die menschliche Gesundheit durch Unfälle oder Katastrophenfälle geht vom Plangebiet aufgrund der geplanten Nutzung ebenfalls nicht aus. Gefahrenstoffe werden im Bebauungsplangebiet nicht gelagert und genutzt.

bauzeitbedingte Wirkungen

Temporäre Auswirkungen auf das Schutzgut sind während der Bauzeit durch Lärm- und Staubbelästigungen denkbar. Diese sowie auch sonstige belästigende Risiken (z. B. Geruch, Erschütterung) sind auf die Tagstunden beschränkt. Es ist davon auszugehen, dass unter Berücksichtigung der Vermeidungsmöglichkeiten (AV Baulärm) die einschlägigen Immissionsrichtwerte sicher eingehalten werden. Die Wirkintensität ist dementsprechend als gering zu bezeichnen.

Bauzeitbedingte Wärme- oder Strahlungsemissionen können ausgeschlossen werden. Während der Bauzeit werden zudem keine Abfälle produziert, die einer gesonderten Betrachtung bedürfen. Anfallende Abfälle werden fachgerecht entsorgt.

Planbedingte Auswirkungen

Mit der Überlagerung der oben definierten Wirkintensitäten mit den schutzgutbezogenen Schutzgutempfindlichkeiten wird die umweltfachliche Erheblichkeitsschwelle definiert. Eine Überschreitung der Erheblichkeitsschwelle wird definitionsgemäß nur erreicht, wenn die ermittelte Wirkintensität sowie auch die Raumempfindlichkeit mindestens mittel eingestuft sind (vgl. Tab. 3).

Die ermittelten planbedingten Auswirkungen erreichen eine höchstens geringe Wirkintensität. Bei einer gleichzeitig geringen Raumempfindlichkeit wird das Maß der Erheblichkeit nicht überschritten. Eine Verträglichkeit des Vorhabens mit den Belangen des Schutzgutes „Mensch, Gesundheit, Bevölkerung insgesamt“ ist gegeben.

9.4.2 Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt

Datengrundlagen

Neben der einschlägigen Literatur, dem Datenpool des Landes Nordrhein-Westfalen und dem Geoportal der Stadt Münster (STADT MÜNSTER 2019a) beruht die Beschreibung und die Bewertung bezüglich des Schutzgutes „Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt“ auf einer Biotoptypenerhebung vom Juli 2019. Darüber hinaus werden in der Loddenheide regelmäßig die planungsrelevanten Vogelarten durch ein externes Büro im Auftrag der Wirtschaftsförderung Münster erfasst. Es liegen Erhebungen für die Jahre 2020, 2021, 2022 und 2023 vor.

Wesentliche Funktionen

Hauptsächliche Funktionen innerhalb des Schutzgutes sind

- die allgemeinen Lebensraumfunktionen der Biotoptypen,
- die Habitatfunktion für Tierarten und deren Entwicklungsbereiche,
- die Biotopverbundfunktionen.

Die artenschutzrechtlichen Regelungen des § 44 BNatSchG werden als eigenständige Unterlage behandelt. Dabei orientiert sich die Abarbeitung der Artenschutzregelung an der Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Artenschutz bei Planungs- oder Zulassungsverfahren. Gegenstand der Überprüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände sind die bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens auf aktuelle Vorkommen der streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-RL sowie der heimischen oder eingebürgerten europäischen Vogelarten.

Naturraum

Naturräumlich befindet sich der Untersuchungsraum innerhalb des Landschaftsraumes LR-IIIa-026 „Uppenberger Geestrücken“ (LANUV NRW 2019), der im Wesentlichen den Stadtbereich von Münster umfasst. Eine starke Ausdehnung der Siedlungsflächen ab dem 20. Jahrhundert sowie die Industrialisierung der Landwirtschaft prägen heute das Bild des Landschaftsraumes. Namentlich im Untersuchungsraum ist der Naturraum durch gewerbliche Bebauung und Verkehrsflächen vollständig überprägt.

Potenziell natürliche Vegetation

Die potenzielle natürliche Vegetation besteht in Mitteleuropa hauptsächlich aus Waldgesellschaften. Im Untersuchungsgebiet würde sich bei Aufgabe der Nutzung langfristig ein für Lössgebiete typische, Flattergras-Buchenwald (Fagion silvaticae) einstellen, zum Teil mit Eichen-Hainbuchen- oder Buchen-Eichenwald-Übergängen (BURRICHTER 1973). Hierbei handelt es sich um einen von der Buche dominierten Wald mit stammweiser Beimischung von Stiel-Eiche bzw. Trauben-Eiche sowie Hainbuche mit nicht besonders artenreicher Krautschicht aus mäßig anspruchsvollen Arten. Die folgende Tabelle 6 gibt die charakteristischen Gehölzarten der natürlichen Waldgesellschaft sowie der Pionier- und Ersatzgesellschaften an, die sich zur Pflanzung eignen.

Natürliche Waldgesellschaft		**Pionier- und Ersatzgesellschaft**	
Bäume I. O.		Bäume I. O.	
Fagus sylvatica	Rotbuche	*Quercus robur*	Stieleiche
untergeordnet:			
Quercus robur	Stieleiche	Bäume II. O.	
		Carpinus betulus	Hainbuche
Bäume II. O.		*Betula pendula*	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche	*Populus tremula*	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche	*Sorbus aucuparia*	Eberesche
Sträucher		Sträucher	
Ilex aquifolium	Stechpalme	*Salix caprea*	Salweide
Rubus spec.	Brombeere	*Corylus avellana*	Hasel
seltener:		*Crataegus spec.*	Weißdorn
Corylus avellana	Hasel	*Prunus spinosa*	Schlehe
Crataegus spec.	Weißdorn	*Rubus spec.*	Brombeere
		Rosa canina	Hundsrose
		Rhamnus frangula	Faulbaum
		Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
		Cornuns sanguinea	Blut-Hartriegel

Tabelle 6: Gehölze der potenziellen natürlichen Vegetation (nach BURRICHTER 1973)

Realnutzung / Biotoptypen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans und das nahe Umfeld innerhalb des Untersuchungsraums wurde am 28.06 2019 eine Geländebegehung durchgeführt, um den Bestand zu erfassen.

Das Bebauungsplangebiet weist den typisch stark versiegelten und überbauten Charakter eines Gewerbegebietes auf. Im Süden befindet sich ein großflächiger Gebäudetrakt mit versiegelter Umfahrung; nördlich grenzen zusammenhängende Stellplatzflächen mit Zuwegung an. Im Westen befindet sich eine glasüberdachte Lagerfläche.

Grünstrukturen innerhalb des Vorhabenbereichs beschränken sich auf eine spärliche Überstellung der Parkplätze mit Laubbäumen sowie kleinerer Randbepflanzungen

Südlich an den Vorhabenbereich angrenzend fällt die große, zusammenhängende, gewerbliche Brachfläche ins Auge. Neben den sich in Eigenentwicklung ausbreitenden Gehölzen ist im Luftbild eine lichte Ruderalflur erkennbar (vgl. Abb. 8).

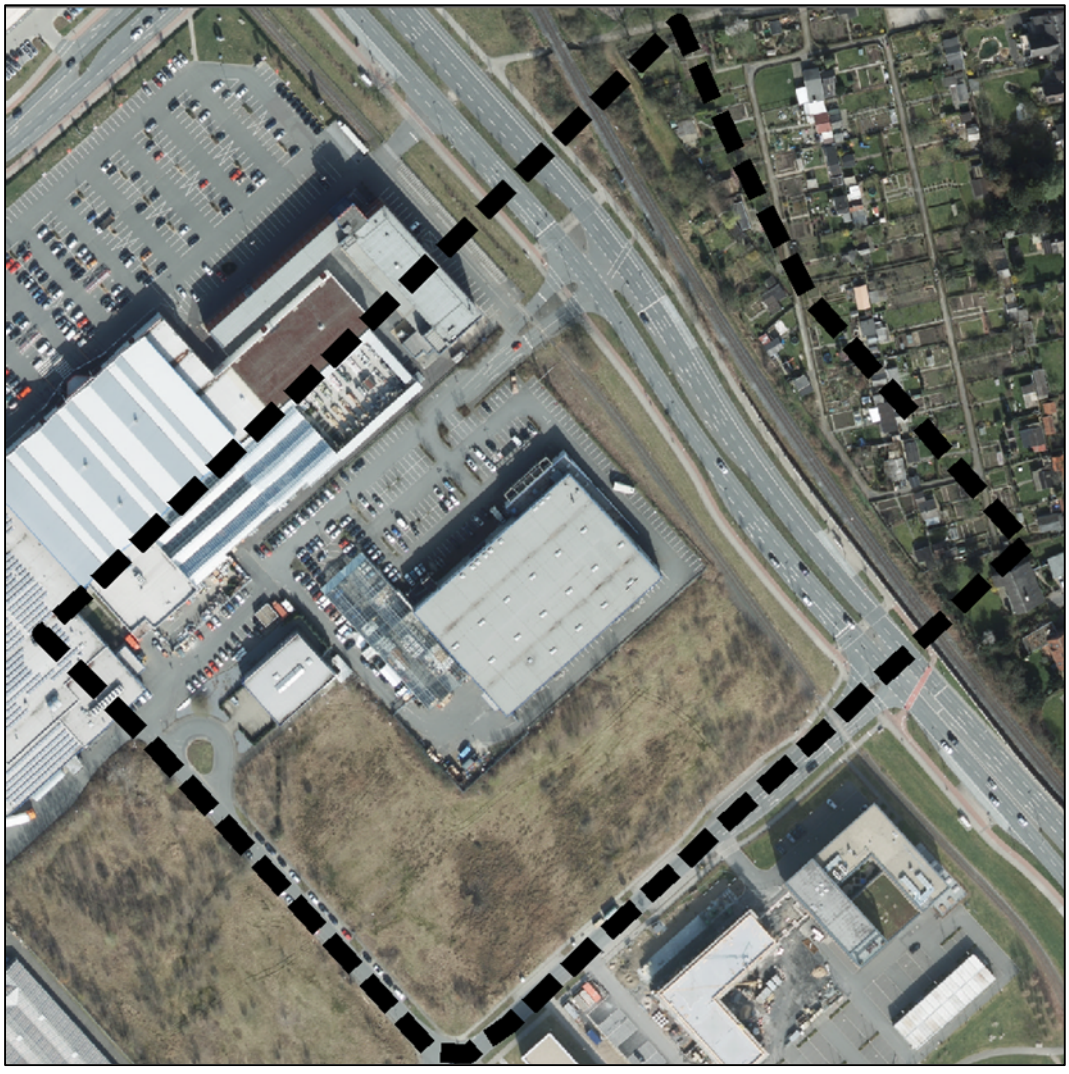


Abbildung 8: Nutzungsstruktur im Untersuchungsgebiet

Das weitere Umfeld ist ebenfalls durch einen urbanen Charakter geprägt. Das Bebauungsplangebiet und die Brache werden durch weitere Gewerbeflächen sowie im Osten durch den Verlauf des Albersloher Weges umschlossen. Östlich des Albersloher Weges grenzen Einzelhausbebauung mit großem Ziergartenanteil sowie eine intensiv bewirtschaftete Kleingartenanlage an.

Die den Albersloher Weg beidseitig begleitenden Bahntrassen sind von Grünflächen gesäumt; östlich der breit angelegten Straße sind dies Böschungsgehölze (Silberweide, Salweide, Esche, Weißdorn), westlich eine Ruderalfläche.

Eine Fotoauswahl (Abb. 9) vermittelt einen Eindruck vom Plangebiet und seinem Umfeld.



Bild 1: Nordseite, Gebäudefront mit Parkplatz, spärlich begrünt



Bild 2: Nordseite, Parkplatz mit Sixt-Pavillon



Bild 3: Südseite mit vollversiegelter Umfahrt



Bild 4: Westseite mit Glasdachgebäude und vollversiegelter Umfahrt



Bild 5: Ostseite, vollversiegelte Umfahrt mit Stellplätzen



Bild 6: Ostfassade



Bild 7: Blick von der Albersloher Straße



Bild 8: Mauergrenze zwischen Albersloher Weg und östlich verlaufender Bahn



Bild 9: Gleisbett westlich des Albersloher Weges mit begleitender Ruderalvegetation



Bild 10: Südlich gelegene Brachfläche



Bild 11: Bahnbegleitender Gehölzstreifen östlich des Albersloher Weges



Bild 12: Kleingartenanlage östlich des Albersloher Weges

Abbildung 9: Fotoauswahl der Geländebegehung vom 28.06.2019

Schutzgebiete und -objekte

Schutzgebiete oder -objekte sind im Bebauungsplangebiet, im Untersuchungsraum und auch im weiten Umfeld nicht ausgewiesen.

Biotopverbund / Biologische Vielfalt

Am östlichen Rand des Untersuchungsgebietes liegt östlich des Albersloher Weges - und damit ohne direkten Funktionsbezug zum Vorhabenbereich - eine der vier Teilflächen der landesweiten Biotopverbundfläche VB-MS-4011-007 „Bahnböschungen und Bahnbrachen im Innenstadtbereich“, die sich nach Norden und Süden außerhalb des Untersuchungsgebietes fortsetzt. Der Verbundfläche kommt als strukturierendes Vernetzungselement der Stadtlandschaft eine besondere Bedeutung im landesweiten Biotopverbundsystem zu.

Durch die flächige Bebauung und Versiegelung mit nur spärlichem Grünanteil ist die biologische Vielfalt im Plangebiet selbst gering einzustufen.

Vorbelastung

Im vorliegenden Fall ergeben sich Vorbelastungen bezüglich der Tier- und Pflanzenwelt insbesondere durch Lärm-, Licht- und Schadstoffimmissionen im direkten Umfeld durch Straßen, Bahnlinie und Gewerbenutzung. Darüber hinaus sind erhebliche Vorbelastungen durch den hohen Grad an Überbauung und Versiegelung mit der Folge von Flächenverlusten und Zerschneidungswirkungen anzuführen.

Schutzwürdigkeit / Empfindlichkeit

Aufgrund der starken urbanen Prägung und der weitestgehend vollständig überbauten und versiegelten Fläche werden im Bebauungsplangebiet flächig nur sehr geringe Empfindlichkeiten erreicht. Eine mittlere Empfindlichkeit ist bezüglich der Tier- und Pflanzenwelt den wenigen Gehölzstrukturen zuzuschreiben, die den Verkehrsraum (Zufahrt, ruhender Verkehr) spärlich gestalten. Wechselwirkungen bestehen zu den Schutzgütern Klima und Landschaft, bei denen eine Werteinstufung unter jeweils anderen Schwerpunkten erfolgt.

Die Grünflächen im Umfeld des Albersloher Weges werden gering empfindlich eingestuft. Verantwortlich sind hier neben der Strukturarmut die intensive Pflege und die starken randlichen Vorbelastungen.

Im Umfeld des Vorhabenbereiches ist die bereits beschriebene gewerbliche Brachfläche als „Natur auf Zeit“ zu bewerten. Die Empfindlichkeit aus Sicht der Tier- und Pflanzenwelt ist mittel einzustufen.

Hoch empfindliche Bereiche befinden sich ausschließlich östlich des Albersloher Weges, insbesondere aufgrund der gegebenen Biotopverbundfunktion im Korridor entlang der hier verlaufenden Bahnlinie.

Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung

Wirkungen

Die folgenden anlage-, bauzeit- und betriebsbedingt zu erwartenden Projektwirkungen auf das Schutzgut „Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt“ werden bei der Auswirkungsanalyse untersucht:

Dauerhafter Verlust von Biotoptypen (anlagebedingt)

Beansprucht werden neben bereits versiegelten Flächen begrünende Gehölze im Parkplatzbereich. Biotoptypen mit einer relevanten Wertigkeit für die Lebensraumfunktion werden nicht in Anspruch genommen.

Die Wirkintensität ist zwar aufgrund des dauerhaften Verlustes grundsätzlich als sehr hoch einzustufen, da nur geringwertige Biotoptypen (versiegelte Flächen) beansprucht werden, ergibt sich in der Überlagerung jedoch keine Überschreitung der Erheblichkeitsschwelle.

Entwertungen durch Randeffekte (anlage- und betriebsbedingt)

Die Randeffekte der Planung haben auf das Umfeld einen nur sehr geringen Einfluss. Die entstehenden Schallimmissionen, Belebung durch menschliche Anwesenheit sowie ggf. Verschattungswirkungen durch die Neuerrichtung eines Gebäudes wirken sich unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Nutzung und des bereits bebauten Umfeldes nur sehr geringfügig aus. Das südliche Umfeld (Gewerbebrache), das einen gewissen ökologischen Wert besitzt, wird von der Planung nicht beeinflusst. Alle Verkehre werden von Norden her abgewickelt. Die Wirkintensität der zu erwartenden Randeffekte wird deshalb insgesamt gering eingestuft.

Vor dem Hintergrund der gegebenen Vorbelastungen (Straße, Wohnbebauung) im direkten Umfeld des Vorhabens ist die Zunahme der Störeffekte für die Tier- und Pflanzenwelt durch Lärmzunahme und Belebung somit vernachlässigbar. Erhebliche Beeinträchtigungen und Auswirkungen sind nicht zu erwarten

Entwertungen durch Zerschneidung (anlagebedingt)

Zerschneidungswirkungen sind unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzung und Überformung des Gebietes nicht relevant. Eine Verbundfunktion (Trittsteinbiotop) im besiedelten Bereich übernimmt das Bebauungsplangebiet nicht. Die Verbundfunktion östlich des Albersloher Weges wird nicht beeinträchtigt. Die Wirkintensität ist daher als gering einzustufen.

Bauzeitbedingte Wirkungen

Temporäre Auswirkungen auf das Schutzgut sind während der Bauzeit durch Lärm- und Staubbelästigungen grundsätzlich denkbar. Diese sowie auch sonstige Störfaktoren (z.B. Lichtreize) sind auf die Tagstunden beschränkt. Es ist sichergestellt, dass keine vorübergehende Flächeninanspruchnahme außerhalb des Bebauungsplangebiets erfolgt, weder für Baustraßen noch für Lager- und Arbeitsflächen. Erhebliche Beeinträchtigungen sind unter Berücksichtigung der geringen bis durchschnittlichen Empfindlichkeiten, den gegebenen Vorbelastungen (bestehende Gewerbenutzung) sowie der Vermeidungsmöglichkeiten (AV Baulärm) daher nicht zu erwarten.

Planbedingte Auswirkungen

Mit der Überlagerung der oben definierten Wirkintensitäten mit den schutzgutbezogenen Schutzgutempfindlichkeiten wird die umweltfachliche Erheblichkeitsschwelle definiert. Eine Überschreitung der Erheblichkeitsschwelle kann definitionsgemäß nur erreicht werden, wenn die gegebene Wirkintensität als auch die Raumempfindlichkeit mindestens mittel eingestuft ist (vgl. Tab. 4).

Eine Erheblichkeit der planbedingten Auswirkungen ist aufgrund der geringen Empfindlichkeit der in Anspruch genommenen Biotoptypen (versiegelte Flächen) nicht gegeben.

Die geplante Festsetzung zur extensiven Begrünung aller Neubauten im Bebauungsplan mindert die Eingriffsfolgen durch die Versiegelung. Im Einzelnen werden hierdurch neben der Verbesserung der kleinklimatischen Situation und der Rückhaltung eines Teils des Regenwassers in eingeschränkter Form Lebensmöglichkeiten und Nahrungsangebote vor allem für Insekten und Vögel geschaffen. Dies trägt zur Erhöhung der biologischen Vielfalt im bebauten Raum bei.

Artenschutz

Zur Abarbeitung der Artenschutzbelange wurde zunächst eine Erstbegehung durchgeführt, die keine Hinweise auf ein besonderes artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial lieferte. Ebenso ergeben die regelmäßig in der Loddenheide durchgeführten Erfassungen planungsrelevanter Vogelarten keine Hinweise auf artenschutzrechtliche Konflikte. Im Jahr 2020 gab es auf der benachbarten (unbebauten) Fläche eine Kiebitzbrut. In den nachfolgenden Jahren 2021 - 23 gab es dort aufgrund der Verbuschung keine Kiebitzbrut mehr.

Die auf dieser Basis erarbeitete Artenschutzvorprüfung der Stufe I zur Beurteilung der Belange kommt zu folgendem Fazit:

Unter Berücksichtigung der im Vorhabenbereich mit Umfeld potenziell vorkommenden Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und wildlebender europäischer Vogelarten sowie der Art des Vorhabens und der Größe des Eingriffsbereichs ist die Datenlage für eine Bewertung ausreichend.

Da nicht generell ausgeschlossen werden kann, dass die betroffenen Gebäude geeignete Unterschlupfmöglichkeiten (Spalten, Löcher, Risse) für Fledermäuse in Bereichen, die vom Boden nicht eingesehen werden können, enthalten, ist vor Beginn der Bauarbeiten eine Gebäudekontrolle, ggf. mit Endoskop und Hubsteiger, vorzunehmen. Falls Tiere aufgefunden werden, ist deren Ausflug abzuwarten; werden keine Tiere gefunden sind potenzielle Verstecke zu verschließen.

Des Weiteren ist vor Baubeginn die Beschaffenheit der Dachoberfläche auf das Vorhandensein von Tierarten hin zu überprüfen. Die Fläche konnte vom Boden aus nicht eingesehen werden. Falls Vogelarten auf den Dachflächen brüten, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Unter Voraussetzung der Umsetzung der oben beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen sind keine Artenschutzkonflikte durch die Nachnutzung als Möbelhaus zu erwarten. Relevante Beeinträchtigungen aller artenschutzrelevanten Arten und das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG können bereits ohne Detailprüfung ausgeschlossen werden.

Vor diesem Hintergrund besteht kein weiterer Bedarf einer vertiefenden Artenschutzprüfung.

Die planbedingten Auswirkungen auf faunistische Funktionsräume erreichen die Erheblichkeitsschwelle i. S. d. UVPG nicht.

9.4.3 Boden

Datengrundlagen

Neben der einschlägigen Literatur wurde das Geoportal der Stadt Münster (STADT MÜNSTER 2019a) der Datenpool des Landes Nordrhein-Westfalen berücksichtigt.

Wesentliche Funktionen

Innerhalb der Schutzgutbetrachtung Boden sind dessen wesentliche Funktionen maßgeblich:

- Funktion als Wuchsstandort für Pflanzen mit den Kriterien Standortpotenzial für natürliche Pflanzengesellschaften (Biotopentwicklungspotenzial) sowie natürliche Bodenfruchtbarkeit (Ertragspotenzial),
- Funktionen im Wasserhaushalt,
- Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte,
- Speicher- und Reglerfunktion.

Das Biotopentwicklungspotenzial wird als Wechselwirkung beim Schutzgut „Tiere und Pflanzen“ (Kap. 4.1.2) betrachtet, die Funktionen im Wasserhaushalt beim Schutzgut „Wasser“ (Kap. 4.1.4) und die Funktion der Natur- und Kulturgeschichte beim Schutzgut „Kulturgüter und sonstige Sachgüter“ (Kap. 4.1.7). Beim Schutzgut „Boden“ fließen diese Funktionen jedoch ggf. über die Schutzwürdigkeit, die vom Geologischen Dienst ausgewiesen wird, indirekt mit ein.

Im Untersuchungsgebiet würde natürlicherweise ein Braunerde-Pseudogley anstehen. Aufgrund des sehr hohen Versiegelungsgrades im urbanen Raum sind jedoch die natürlichen Bodenfunktionen im Bebauungsplangebiet vollständig verloren gegangen. Natürliche Böden sind im Untersuchungsgebiet nicht mehr vorhanden. Auch in den nicht versiegelten Bereichen (Grünstrukturen, v. a. entlang der Bahnlinie, Gewerbebrache) ist aufgrund der starken anthropogenen Überformungen, wie etwa Bautätigkeiten, Erschließung etc. davon auszugehen, dass die natürliche Bodenfunktion z. T. oder vollständig verloren gegangen sind. Als Bodenfunktionen verbleiben auf künstlichen oder weitestgehend überformten Böden eine Eignung als Wuchsstandort für Pflanzen sowie eine gewisse Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser.

Vorbelastung

Wie oben dargestellt, wirkt der hohe Versiegelungsgrad im urbanen Raum stark vorbelastend auf den Raum. Natürlich gewachsene Böden sind nicht mehr anzutreffen. Das Plangebiet liegt im Bereich der im städtischen Altlast-/Verdachtsflächenkataster geführten Fläche 841. Hierbei handelt es sich um einen Altstandort (Filterbauindustrie). Im Rahmen der früheren Umnutzung wurden bereits bodenschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt und Teilflächen saniert.

Schutzwürdigkeit / Empfindlichkeit

Im Plangebiet sind nach der Bodenkarte BK50 natürlicherweise keine schutzwürdigen Böden verbreitet.

Für die nicht überbauten Bereiche (außerhalb des Bebauungsplangebiets) wird bezüglich des Schutzgutes Boden daher eine mittlere Grundempfindlichkeit angenommen, da auch bei

überformten und künstlichen Böden wesentliche Bodenfunktionen übernommen werden können (s.o.). Bereits versiegelte oder überbaute Standorte sind dagegen gering empfindlich eingestuft.

Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung

Wirkungen

Die folgenden anlage-, bauzeit- und betriebsbedingt zu erwartenden Projektwirkungen auf das Schutzgut „Boden“ werden bei der Auswirkungsanalyse untersucht:

Dauerhafter Verlust von Böden (anlagebedingt)

Im Zuge des Vorhabens werden keine natürlichen Böden in Anspruch genommen. Ggf. verschieben sich allenfalls Pflanzbeete im Stellplatzbereich Die Flächenversiegelung nimmt nicht zu. Die Wirkintensität ist somit als gering zu bewerten.

Betriebsbedingte Zunahme von Schadstoffbelastungen

Im Rahmen des Vorhabens werden keine emittierenden Betriebe angesiedelt. Zusätzliche Schadstoffbelastungen durch die Zunahme von Liefer- und Besucherverkehren sind zu vernachlässigen. Die Wirkintensität ist daher als gering einzustufen.

Bauzeitbedingte Wirkungen

Innerhalb des Bebauungsplangebiets treten während der Bauphase grundsätzlich Gefährdungen des Bodens durch Verdichtung oder Verschmutzung auf. Durch eine den technischen Anforderungen entsprechende und umsichtige Bauausführung ist dieses Risiko eingrenzbar, zudem werden die Bauflächen in versiegelten Bereichen liegen, so dass die Wahrscheinlichkeit erheblicher Auswirkungen gering einzustufen ist.

Außerhalb des Bebauungsplangebiets sind temporäre Auswirkungen auf das Schutzgut Boden nicht zu erwarten. Es ist sichergestellt, dass keine vorübergehende Flächeninanspruchnahme außerhalb des Bebauungsplangebiets erfolgt, weder für Baustraßen noch für Lager- und Arbeitsflächen. Grundsätzlich wird ein umsichtiger Umgang mit dem Oberboden (Entnahme, Wiedereinbau etc.) als obligatorisch vorausgesetzt, auch wenn nur kleinere Pflanzbeete betroffen sein werden. Vor diesem Hintergrund wird die Wirkintensität als gering eingestuft.

Planbedingte Auswirkungen

Es ist festzustellen, dass alle planbedingten Auswirkungen sowohl aufgrund der geringen Wirkintensitäten als auch der geringen Empfindlichkeiten der überbauten Böden die umweltfachliche Erheblichkeit nicht erreichen.

9.4.4 Wasser

Datengrundlagen

Neben der einschlägigen Literatur wurde das Geoportal der Stadt Münster (STADT MÜNSTER 2019a) der Datenpool des Landes Nordrhein-Westfalen berücksichtigt.

Wesentliche Funktionen

Innerhalb der Schutzgutbetrachtung Wasser sind für die wesentlichen Funktionen maßgeblich:

- Gewässerökologische Funktionen,

- Vorfluterfunktionen,
- Nutzungsfunktionen.

Oberflächenwasser

Oberflächengewässer existieren im Untersuchungsgebiet nicht.

Grundwasser

Im Bereich des Untersuchungsgebietes steht der Grundwasserkörper „Münsterländer Oberkreide“ (Kennung DE_GB_DENW_3_12) an (MULNV 2019) in äolischen Lockergesteinen Der mengenmäßige Zustand wird als gut eingestuft, der chemische Zustand dagegen schlecht. Das Grundwasser steht nicht oberflächennah an. Die Grundwasserneubildungsrate liegt bei 200 – 300 mm im Jahr. Die Grundwasserschutzfunktion der Deckschichten ist sehr niedrig eingestuft (STADT MÜNSTER 2019a).

Vorbelastung

Vorbelastungen bestehen vor allem durch die gegebene starke Versiegelung und Überbauung infiltrationsfähiger Standorte. Die Grundwasserneubildung im Untersuchungsgebiet ist stark beeinträchtigt.

Schutzwürdigkeit / Empfindlichkeit

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Auch Überschwemmungsgebiete sind nicht festgesetzt.

Gegenüber einer mit einer Versiegelung bzw. Bebauung einhergehenden Verringerung der Grundwasserneubildungsrate wird wegen der hoch einzustufenden Bedeutung des Grundwasservorkommens auch eine hohe Empfindlichkeit zugewiesen.

Die Verschmutzungsgefahr ist abhängig vom Grundwasserflurabstand sowie von der Durchlässigkeit der überlagernden Deckschichten. Da oberflächennahes Grundwasser weitestgehend nicht zu erwarten ist, ist hier die Empfindlichkeit gering einzuschätzen.

Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung

Wirkungen

Die folgenden anlage-, bauzeit- und betriebsbedingt zu erwartenden Projektwirkungen auf das Schutzgut „Wasser“ werden bei der Auswirkungsanalyse untersucht:

Verringerung der Grundwasserneubildung durch dauerhafte Überbauung und Flächenversiegelung (anlagebedingt)

Ein nachhaltiger Verlust versickerungsfähigen Untergrundes ist im vorliegenden Fall nicht gegeben, da für das Vorhaben ausschließlich bereits versiegelte Flächen in Anspruch genommen werden. Eine Verringerung der Grundwasserneubildung ist damit auszuschließen. Auch eine Verschärfung der Hochwassergefahr ist nicht zu erwarten. Die Wirkintensität ist als gering zu bewerten.

Betriebs- und bauzeitbedingte Verschmutzungsgefährdung

Bezüglich der bauzeitbedingten Verschmutzungsgefährdungen kann aufgrund der guten technischen Vermeidungsmöglichkeiten nach dem Stand der Technik sowie unter Berücksichtigung, dass nur bereits versiegelte Standorte beansprucht werden und sich die Entwässerungssituation nicht ändert davon ausgegangen werden, dass kein Gefährdungspotenzial besteht. Die Wirkintensität ist somit als gering zu werten.

Planbedingte Auswirkungen

Es ist festzustellen, dass unter Voraussetzung, dass sich die Entwässerung nicht ändert, ausschließlich bereits versiegelte Flächen in Anspruch genommen werden und eine umsichtige Bauausführung erfolgt, alle planbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser die umweltfachliche Erheblichkeit nicht erreichen.

9.4.5 Klima / Luft

Datengrundlagen

Datengrundlage der Untersuchungen der Schutzgüter Klima und Luft bilden die einschlägige Literatur sowie das Geoportal der Stadt Münster (STADT MÜNSTER 2019a) und der Datenpool des Landes Nordrhein-Westfalen.

Wesentliche Funktionen

Hauptsächliche Funktionen innerhalb des Schutzgutes sind

1. Frischluftproduktion und -leitfunktionen sowie
2. bioklimatische Funktionen.

Das Untersuchungsgebiet liegt übergeordnet in einem ozeanisch geprägten Klima mit mäßig warmen Sommern und milden Wintern. Vorherrschende Windrichtung ist Südwest bis West bei mittleren Niederschlagssummen von 743 mm im Jahr (A. MÜSKENS 2004) .

Das Plangebiet liegt in einem **Gewerbe-/Industrie-Klimatop**, welches sich durch einen hohen Anteil versiegelter Flächen mit wenig Vegetation und produkt- und prozessspezifische Emissionen kennzeichnet. Durch den hohen Versiegelungsgrad besteht teilweise eine deutliche Überwärmung gegenüber dem östlichen Umfeld. Im Streckenzug des Albersloher Weges wurden in 2004 Luftturbulenzen bei strahlungsarmen Wetterlagen festgestellt, die sich weiter nördlich im Sinne einer Düsenwirkung zu einer Windstromumlenkung nach Nordwest auf das wärmere Stadtgebiet hin entwickeln (A. MÜSKENS 2004).

Besondere Klimafunktionen sind dem Untersuchungsgebiet darüber hinaus nicht zugewiesen.

Grundsätzliche Funktionen für das lokale Bioklima übernehmen Gehölzbestände als dämpfende Klimaelemente innerhalb des Untersuchungsgebietes. Der Gehölzstreifen entlang der Bahnlinie östlich des Albersloher Weges besitzen eine grundsätzliche lufthygienische Regenerationsfunktion, auch aufgrund der Lage zu Emissionsquellen in Gewerbe- und Verkehrsflächen. Aufgrund der verhältnismäßig geringen Größe sowie den umgebenden Bebauungen als Barriere ist die Reichweite der klimatischen Wohlfahrtswirkung des Untersuchungsgebietes aber nur gering ausgeprägt.

Vorbelastung

Als Vorbelastung sind die Versiegelung und Überbauung des Raumes zu werten, welche als klimatische Ungunstfaktoren anzuführen sind. Zudem bestehen durch die starke verkehrliche und gewerbliche Nutzung Quellen für Schadstoffemissionen, die belastend auf das lokale Klima wirken.

Schutzwürdigkeit / Empfindlichkeit

Besondere Schutzausweisungen (z. B. Klimaschutzwald) sind bezüglich des Schutzgutes nicht ersichtlich.

Dem Plangebiet sowie dem Umfeld wird aufgrund der gegebenen Vorbelastung eine geringe Schutzgutempfindlichkeit zugewiesen. Eine Ausnahme bilden die einzelnen Gehölzbestände, die eine grundsätzliche lufthygienische Ausgleichsfunktion aufweisen und daher als mittel empfindlich gegenüber einer Inanspruchnahme einzustufen sind.

Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung

Wirkungen

Die folgenden anlage-, bauzeit- und betriebsbedingt zu erwartenden Projektwirkungen auf das Schutzgut „Klima/Luft“ werden bei der Auswirkungsanalyse untersucht:

Versiegelung von klimarelevanten Freiflächen

Ein Verlust von klimarelevanten Freiflächen erfolgt nicht, da ausschließlich bereits überbaute Flächen innerhalb des Gewerbe-/Industrieklimatops in Anspruch genommen werden. Die Wirkintensität ist daher als gering einzustufen.

Verlust klimarelevanter Gehölzstrukturen

Ein Verlust von dem Parkplatz beschattenden Gehölzen ist in geringem Umfang nicht auszuschließen. Die Wirkintensität ist aufgrund des nachhaltigen Verlustes sehr hoch.

Funktionsverlust des klimatischen Gesamtfreiraumes

Als Gewerbe-/Industrieklimatop ist das Gebiet als Raum mit klimatischer Ungunst zu bewerten. Klimatisch relevante Funktionen übernimmt das Bebauungsplangebiet nicht. Ein Funktionsverlust kann daher nicht hergeleitet werden. Die Wirkintensität wird daher als gering eingestuft.

Betriebsbedingte Luftschadstoffzunahme

Eine Zunahme von Schadstoffemissionen ergibt sich durch die Erweiterung des Möbelmarktes selbst nicht. Eine relevante Zunahme des Zuliefer- bzw. Kundenverkehrs ist nicht zu erwarten, sodass auch diesbezüglich keine Zunahme von Schadstoffemissionen erfolgt. Die Wirkintensität ist als gering einzustufen.

Potenzielle Zunahme der Starkregenanfälligkeit

Im Rahmen der Bauantragsstellung ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 zu erbringen, der die schadlose Überflutung des Grundstücks ohne Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke bei Starkregenereignissen nachweist. Dieser Nachweis ist mindestens für das 30-jährige Regenereignis zu erbringen. Die unschädliche Überflutung des Grundstücks kann beispielsweise durch eine entsprechende Wannenausbildung der Stellplatzanlage geschaffen werden. Diese

dient dann bei Starkregenereignissen als Rückhalteraum. Die Wirkintensität ist unter diesen Voraussetzungen gering.

Bauzeitbedingte Wirkungen

Bauzeitbedingte Wirkungen auf das Klima und die Lufthygiene sind aufgrund der vorübergehenden Wirkung gering einzustufen. Denkbar sind kurzzeitige lokale Staubbelastungen durch die Bautätigkeiten und geringfügige Belastungen durch Abgasschadstoffe der Baufahrzeuge

Planbedingte Auswirkungen

Es ist festzustellen, dass mit Ausnahme der möglichen Gehölzverluste im Stellplatzbereich alle planbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima die umweltfachliche Erheblichkeit nicht erreichen.

Auch wenn die klimatische Wirkung der betroffenen Gehölze durch Überschattung versiegelter Fläche eher gering einzustufen ist, ergibt sich hieraus der Anspruch einer anspruchsvollen Grüngestaltung im größtmöglichen Umfang.

Auswirkungen auf das Globalklima sind aufgrund des verhältnismäßig geringen Umfangs der geplanten Bebauung und unter Berücksichtigung, dass ausschließlich bereits versiegelte Standorte innerhalb des Gewerbegebietes in Anspruch genommen werden, auszuschließen. Relevante Emissionen von Treibhausgasen sind aufgrund des nur gering zunehmenden Verkehrsaufkommens ebenfalls auszuschließen.

9.4.6 Landschaft

Datengrundlagen

Datengrundlage der Untersuchungen des Schutzgutes Landschaft bilden neben der einschlägigen Literatur und dem Datenpool des Landes Nordrhein-Westfalen eine Kartierung der Nutzungsstruktur im Juli 2019.

Wesentliche Funktionen

Der Schutz der Landschaft ist in § 1 Absatz 1 BNatSchG verankert: „Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich […] so zu schützen, dass […] die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind“.

Im vorliegenden Fall ist keine freie Landschaft, sondern im städtisch geprägten Raum das „Ortsbild“ zu beschreiben und zu bewerten. Die entsprechende Nomenklatur wird im Folgenden verwendet.

Der Vorhabenbereich liegt in einem stark versiegelten innerstädtischen Gewerbegebiet. Grünstrukturen befinden sich nur vereinzelt in Form von Einzelgehölzen im Stellplatzbereich und randlich eingrünenden Hecken. Insgesamt übernimmt das Plangebiet selbst aufgrund des stark überbauten Umfeldes und fehlender Sichtbeziehungen in das Umland keine besondere Funktion für das übergeordnete Ortsbild. Lediglich die Gehölze sind als grundsätzlich gliedernde und belebende Landschaftselemente anzuführen.

Im Umfeld des Vorhabenbereiches ist die südlich angrenzende, gehölzreiche gewerbliche Brache als „Landschaft auf Zeit“ zu betrachten, die im derzeitigen Zustand eine Durchgrünung und Kaschierung der umliegenden Gebäude bewirkt. Weitere ortsbildprägende Strukturen befinden sich östlich des Albersloher Weges, wo die bahnbegleitenden Gehölze eine sichtverschattende und raumgliedernde Funktion entfalten.

Vorbelastungen

Als Vorbelastung bzw. Defizit im Hinblick auf das Ortsbilderleben ist die starke Versiegelung und anthropogene Überformung zu werten. Durch die visuellen Einflüsse des Gewerbegebietes als wahrnehmbare anthropogen-technische Überprägung ist die Ungestörtheit des Raumes stark beeinträchtigt. Die Beunruhigung wird durch den Verkehr auf dem Albersloher Weg wesentlich verstärkt.

Schutzwürdigkeit / Empfindlichkeit

Das Bebauungsplangebiet unterliegt nicht dem Landschaftsschutz. Unter Berücksichtigung des urbanen Umfeldes und den damit einhergehenden Vorbelastungen wird dem Vorhabenbereich eine geringe Empfindlichkeit gegenüber einer Beeinträchtigung durch Bebauung zugewiesen. Den Gehölzstrukturen werden als grundsätzliche gliedernde Elemente eine mittlere Bedeutung und damit Empfindlichkeit zugeordnet. Gegenüber von der Planung ggf. ausgehenden visuellen Fernwirkungen über das Bebauungsplangebiet hinaus bestehen im Umfeld aufgrund fehlender Sichtbeziehungen nur geringe Empfindlichkeiten.

Im Umfeld der Planung ist die südlich gelegene Brache nur mittel empfindlich zu bewerten, da sie nur vorübergehend bis zur Realisierung der rechtskräftigen Bebauungsplanung Funktionen erfüllen kann; die östlich des Albersloher Weges stockenden Gehölze im Bereich der Bahnlinie sind aufgrund ihrer sichtverschattenden und gliedernden Funktionen hoch empfindlich einzustufen.

Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung

Wirkungen

Die folgenden anlage-, bauzeit- und betriebsbedingt zu erwartenden Projektwirkungen auf das Schutzgut „Landschaft“ werden bei der Auswirkungsanalyse untersucht:

Anlagebedingter Verlust von Landschaftsraum/-elementen

Die Planung beansprucht hauptsächlich bereits versiegelte Gewerbeflächen. Die Wirkintensität ist als gering einzustufen. Gliedernde Gehölzstrukturen werden ggf. in geringem Umfang beansprucht. Hier ist die Wirkintensität hoch.

Technisierung/Überprägung angrenzender freier Landschaft

Da es sich um die Nachnutzung bestehender Gewerbeflächen auf bereits versiegelten Flächen handelt, ist eine relevante Technisierung der Landschaft nicht zu erkennen. Die Wirkintensität wird als gering eingestuft.

Betriebs- und bauzeitbedingte visuelle (Licht, Bewegung) und akustischen Beunruhigung

Betriebsbedingte visuelle und akustische Störwirkungen liegen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle, da die Planung vor dem Hintergrund der bestehenden Vorbelastungen

innerhalb des Gewerbegebietes nur unwesentlich mit einer Steigerung von Lichtemissionen einhergeht und keine relevante Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu erwarten ist. Die Wirkintensität ist daher als gering einzustufen.

Da die Beeinträchtigungen des Ortsbildes während der Bauzeit vorübergehend und damit nicht nachhaltig sind und darüber hinaus keine Arbeits- oder Lagerflächen außerhalb des Planungsraumes vorgesehen sind, sind auch diesbezüglich nur geringe Wirkintensitäten gegeben.

Planbedingte Auswirkungen

Es ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung, dass ausschließlich bereits überbaute Flächen innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes und dass keine Erhöhung betriebsbedingter Licht- oder Lärmemissionen zu erwarten ist, dass diesbezüglich vom Vorhaben keine erheblichen planbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft (Ortsbild) ausgehen.

Neben einer anspruchsvollen architektonischen Gestaltung bei Neubauten wird im Rahmen der Neuordnung der Stellplatzflächen empfohlen, ein grünordnerisches Konzept zu verfolgen, dass die Eingrünung und die Überstellung mit standortgerechten Laubgehölzen in den Vordergrund stellen.

9.4.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Unter dem Begriff „Kulturgüter“ werden archäologisch wertvolle Objekte, Bau- und Bodendenkmale sowie historische Landnutzungsformen und Kulturlandschaften zusammengefasst.

Unter „sonstigen Sachgütern“ werden nur die nicht normativ geschützten kulturell bedeutsamen Objekte, Nutzungen von kulturhistorischer Bedeutung sowie naturhistorisch bedeutsame Landschaftsbestandteile und Objekte verstanden, die mit der natürlichen Umwelt in einem engen Zusammenhang stehen. Sachgüter mit primär wirtschaftlicher Bedeutung (z. B. Rohstofflagerstätten, Bauanlagen, landwirtschaftliche Nutzflächen) sind nicht Gegenstand der Betrachtung, da sie nicht zu den Umweltbelangen zählen. Die landwirtschaftlichen Belange werden außerhalb der wirtschaftlichen Aspekte ggf. als Teil einer wertvollen Kulturlandschaft mit betrachtet. Zusätzlich bestehen Wechselwirkungen zu den Belangen der Schutzgüter „Tiere und Pflanzen/Biologische Vielfalt“ und „Boden“.

Datengrundlagen

Datengrundlage der Untersuchungen bilden die einschlägige Literatur und der Datenpool bzw. Auskünfte der Stadt Münster.

Wesentliche Funktionen

Wesentliche Funktion des Schutzgutes ist die kulturhistorische Dokumentarfunktion.

Bau- oder Bodendenkmäler sind innerhalb des Untersuchungsgebietes nicht vorhanden.

Bedeutsame Kulturlandschaftsbereiche oder kulturhistorisch bedeutsame Objekte sind nicht betroffen.

Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung

Auf eine detaillierte Auswirkungsanalyse wird wegen fehlender Betroffenheit verzichtet.

9.4.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Unter ökosystemaren Wechselwirkungen werden alle denkbaren funktionalen und strukturellen Beziehungen zwischen Schutzgütern, innerhalb von Schutzgütern sowie zwischen und innerhalb von landschaftlichen Ökosystemen verstanden. Diese Wirkungen können sich in ihrer Wirkung addieren, potenzieren, aber auch u. U. vermindern. Eine Sonderrolle nimmt innerhalb der Definition von Wechselwirkungen der Mensch als Schutzgut ein, da er nicht unmittelbar in das ökosystemare Wirkungsgefüge integriert ist. Die vielfältigen Einflüsse des Menschen auf Natur und Landschaft werden vor allem im Rahmen der Ermittlung von Vorbelastungen berücksichtigt.

Die für die Planung relevanten Bedeutungen und Empfindlichkeiten bei den einzelnen Schutzgütern, die aufgrund der bekannten Wechselwirkungen miteinander in Verbindung stehen, sind in den entsprechenden Kapiteln genannt.

Planbedingte Auswirkungen, die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern betreffen, werden in den Auswirkungsanalysen der jeweiligen Schutzgüter angesprochen. Darüber hinaus gehende Wirkungen ergeben sich durch die Planung nicht.

9.4.9 Zusammenfassung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Für alle Umwelt-Schutzgüter ist festzustellen, dass die planbedingten Auswirkungen das Maß der Erheblichkeit nicht überschreiten werden. Eine Ausnahme bildet das Schutzgut Klima; der Verlust wenn auch schwach klimawirksamer Gehölze im Bereich der Stellplatzflächen ist durch eine anspruchsvolle Grüngestaltung im neuen Stellplatzbereich ausgleichbar. Als Verringerungsmaßnahme ist darüber hinaus eine extensive Dachbegrünung im Bereich des geplanten Neubaus vorgesehen.

Folgende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen werden darüber hinaus vorausgesetzt:

Da nicht generell ausgeschlossen werden kann, dass die betroffenen Gebäude geeignete Unterschlupfmöglichkeiten (Spalten, Löcher, Risse) für Fledermäuse in Bereichen, die vom Boden nicht eingesehen werden können, enthalten, ist vor Beginn der Bauarbeiten eine Gebäudekontrolle, ggf. mit einem Hubsteiger, vorzunehmen. Falls Tiere aufgefunden werden, ist deren Ausflug abzuwarten; werden keine Tiere gefunden sind potenzielle Verstecke zu verschließen.

Des Weiteren ist vor Baubeginn die Beschaffenheit der Dachoberfläche auf das Vorhandensein von Tierarten hin zu überprüfen. Die Fläche konnte vom Boden aus nicht eingesehen werden. Falls Vogelarten auf den Dachflächen brüten, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

9.5 Nichtdurchführung der Planung (Prognose Null-Variante)

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

9.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der bereits bestehenden Nutzung (Baukörper, Stellplätze) und der verkehrlichen Anbindung des Grundstücks an den Albersloher Weg stellt sich der Standort für eine Nach- und

Umnutzung als Möbelmarkt aus umweltfachlicher Sicht günstig dar. Standortalternativen sind vor diesem Hintergrund nicht erkennbar.

Auch grundsätzliche Planungsalternativen am Standort zu der vorgesehenen Nachnutzung der bereits bestehenden baulichen Strukturen ergeben sich nicht.

9.7 Überwachung (Monitoring)

Die Städte und Gemeinden überwachen gemäß § 4c BauGB zuständigkeitshalber die erheblichen Umweltauswirkungen (Ziel), die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen (Zweck). Gemäß § 4 Absatz 3 BauGB unterrichten die Behörden die Stadt nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens, sofern die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Die Behörden haben insofern eine Bringschuld zur Information der Stadt über die in ihrem Aufgabenbereich anfallenden Informationen.

Darüber hinaus sind durch die Stadt Münster keine Maßnahmen zur Überwachung vorgesehen.

9.8 Eingriffe in Natur und Landschaft: Ausgleich

Es ist vor dem Hintergrund der ausschließlich den Klimaschutz und das Ortsbild betreffenden planbedingten erheblichen Auswirkungen beabsichtigt, eine nachhaltige Vermeidungs- und Verringerungsstrategie im Bebauungsplangebiet selbst zu verfolgen, so dass die entstehenden nachteiligen Wirkungen des Vorhabens vor Ort kompensiert werden können.

Vermeidung/Verringerung

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte werden folgende Maßnahmen festgelegt:

- Da nicht generell ausgeschlossen werden kann, dass die Fassaden der betroffenen Gebäude geeignete Quartiersplätze (Spalten, Löcher, Risse) für Fledermäuse bieten, ist vor Beginn der Bauarbeiten eine Ein- und Ausflugskontrollen am Gebäude, ggf. mit einem Hubsteiger, vorzunehmen. Falls Tiere aufgefunden werden, ist deren Ausflug abzuwarten. Nachgewiesene und Potenzielle Verstecke sind vor Beginn der Bauarbeiten fachgerecht zu verschließen. Bei einer festgestellten Eignung der Fassaden für Fledermäuse sind Quartiershilfen anzubieten. Die detaillierte Vorgehensweise ist mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Münster abzustimmen.
- Vor Baubeginn ist die Beschaffenheit der Dachoberfläche des Hauptgebäudes auf das Vorhandensein von Vogelarten hin zu überprüfen. Falls geeignete Lebensräume vorhanden sind, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Münster abzustimmen.

Gestaltung und Ausgleich innerhalb des Plangebietes

Die folgenden grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans werden getroffen und sind in der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsbilanz anrechenbar:

- Je sechs Stellplätze ist ein Laubbaum-Hochstamm zu pflanzen, wobei jedes Pflanzbeet eine Größe von mind. 6 m² und eine Mindestbreite von 2 m aufweisen muss. Vorgeschlagene Baumarten: Hainbuche (Carpinus betulus) und Eberesche (Sorbus aucuparia) zu gleichen Teilen; Pflanzqualität: StU 18/20, 3 x v., m. B.

- In dem festgesetzten Pflanzstreifen an der nordwestlichen Grundstücksgrenze ist eine 2-reihige freiwachsende Hecke aus standortgerechten Laubgehölzen (z.B. Feldahorn, Kornelkirsche, Schneeball, Hundsrose, Haselnuss, Schlehe, Hainbuche, Hartriegel) oder eine Schnitthecke aus standortgerechten Laubgehölzen (z.B. Hainbuche, Rotbuche, Liguster) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Unter den im Vorhaben- und Erschließungsplan mit den Nummern 2, 3, 4 und 5 gekennzeichneten außenliegenden offenen Fluchttreppen ist der Boden unversiegelt zu belassen und flächendeckend mit niedrigwachsenden Gehölzen (z. B. Bodendecker) zu begrünen.
- Beim Neubau, Erneuerungen und Anbau von Gebäuden sind die Dächer flächendeckend mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen und als begrünte Fläche dauerhaft zu unterhalten. Hiervon ausgenommen sind Bereiche mit notwendigen technischen Aufbauten.

Bilanz und Fazit

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz wurde nach der Bewertungsmethode „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft nach § 18 BnatschG und § 4 LG NW im Stadtgebiet von Münster“ (Münster o.J.) vorgenommen und mit dem Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit der Stadt Münster einvernehmlich abgestimmt.

Bestand

Die in der folgenden Abbildung 10 dargestellte, aktuelle Bestandsituation ist gegeben.

Für die Eingriffsregelung sind unabhängig vom Bestand die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 404 in der Fassung der 1. Änderung vom 27.10.2000 zugrunde zu legen. Dort sind in den Festsetzungen unter Ziffer 1.13 mindestens 10 % der Grundstücksflächen vollflächig und dauerhaft zu begrünen (§ 9 Absatz 1 Nr. 25a BauGB). Dies ist im Bestand nicht vollständig umgesetzt. Im folgenden Bestandsbewertungsbogen wurden deshalb die fehlenden Pflanzgebotsflächen ergänzt und die entsprechende Größe von der Versiegelungsfläche (Verkehrsfläche) abgezogen.

Es ergibt sich gemäß der in Anhang 1, Tabelle 1 vorgenommenen Bewertung ein Bestandsbiotopwert von 17.139 Werteinheiten.

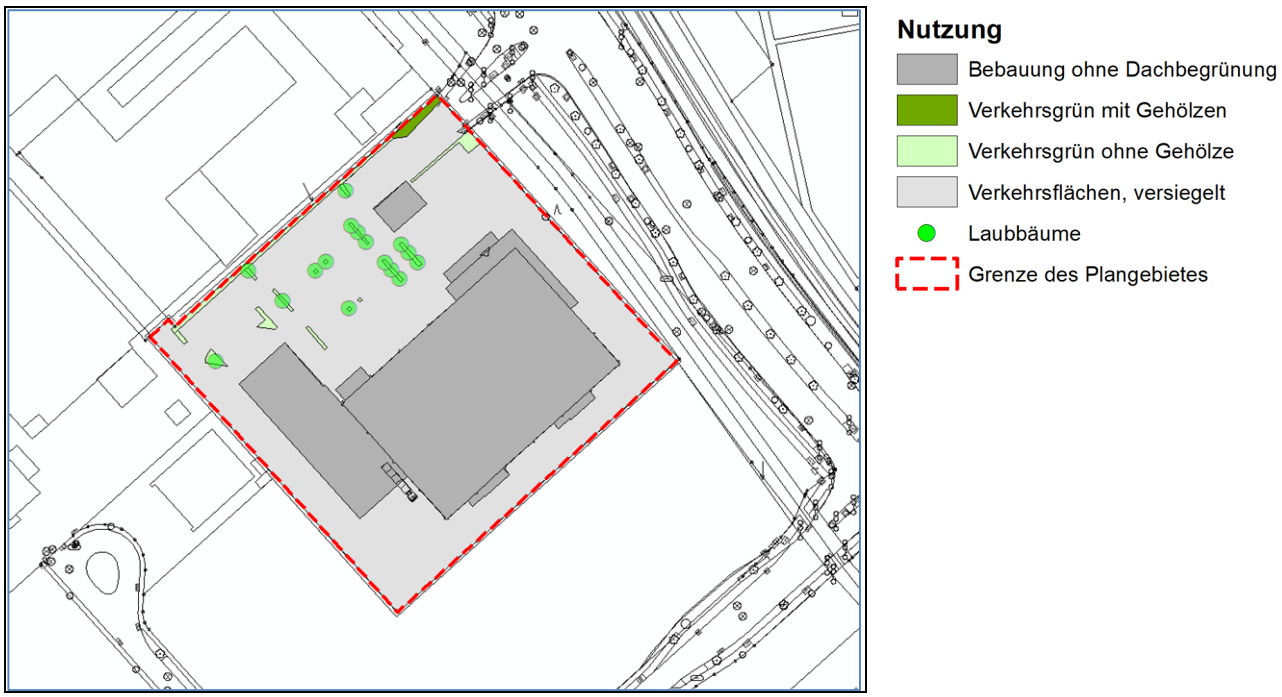


Abbildung 10: Bestand

Planung

Die in der folgenden Abbildung 11 dargestellte Planung ist Grundlage der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung. Maßgeblich sind hierbei die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 604 Gremmendorf-Loddenheide / Albersloher Weg.

Es ergibt sich gemäß der in Anhang 1, Tabelle 2 vorgenommenen Bewertung ein Planungsbiotopwert von 18.592 Werteinheiten.

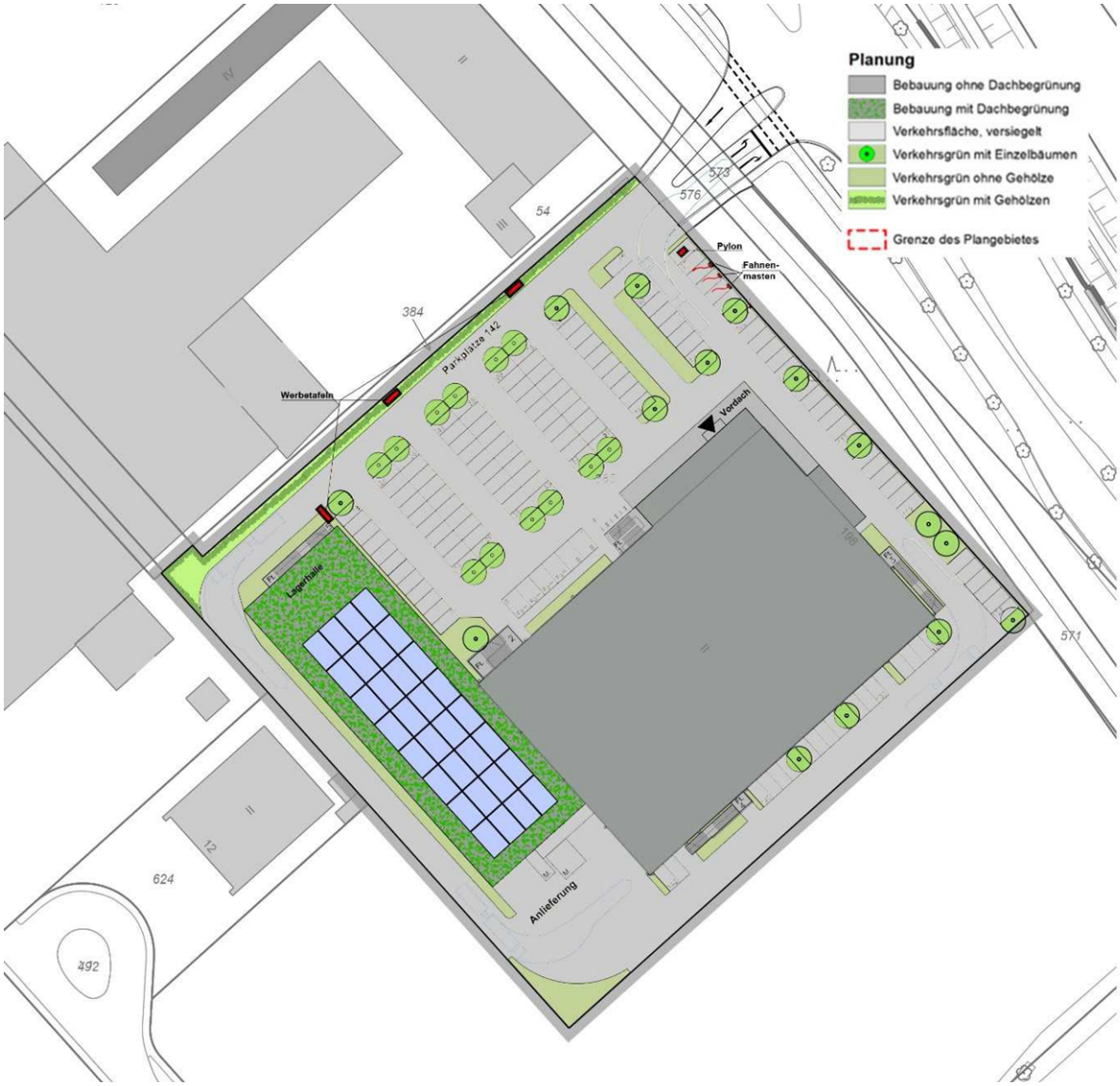


Abbildung 11: Planung

Fazit:

Einem Bestandsbiotopwert von 17.139 Werteinheiten steht ein Planungswert von 18.592 Werteinheiten gegenüber. Es erfolgt demnach eine Wertsteigerung um + 1.453 Werteinheiten. Die Bilanz ist damit vollständig ausgeglichen.

9.9 Zusammenfassung

Anlass und Ziel der Planung

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 604: Loddenheide - Albersloher Weg 198 soll die planungsrechtliche Grundlage für die Ansiedlung eines Möbelhauses im Gewerbegebiet „Loddenheide“ zwischen Albersloher Weg und Dag-Hammarskjöld-Weg geschaffen werden. Gemäß § 2 Absatz 4 Baugesetzbuch (BauGB) bedarf die Erstellung bzw. wesentliche Änderung eines Bebauungsplans der Durchführung einer Umweltprüfung.

Lage des Bebauungsplangebiets

Das Plangebiet liegt im Süden der Stadt Münster innerhalb des Gewerbegebietes „Loddenheide“ am Albersloher Weg, nördlich des Willy-Brandt-Weges und östlich des Dag-Hammarskjöld-Weges.

Umweltauswirkungen

Im Folgenden werden wesentlichen die Ergebnisse der schutzgutbezogenen Ermittlung der planbedingten Umweltauswirkungen des Vorhabens zusammengefasst.

Mensch, Gesundheit, Bevölkerung insgesamt

Das Plangebiet weist trotz seiner Lage innerhalb des 500 m-Wohnumfeldes um geschlossene Siedlungsbereiche im Osten aufgrund fehlender visueller oder funktionaler Beziehungen eine geringe Raumempfindlichkeit auf. Ein Verlust von Freiraum ist mit dem geplanten Vorhaben nicht verbunden, da ausschließlich bereits versiegelte und überbaute Flächen innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes beansprucht werden. Erholungsrelevante Wege werden ebenfalls nicht beansprucht. Räume mit grundsätzlicher Wohnumfeldfunktion werden nicht nachhaltig verändert. Die Funktion des Bebauungsplangebiets als Versorgungszentrum bleibt bestehen und wird durch die geplante Nutzung als Möbelhaus sogar noch verstärkt. Betriebsbedingte planbedingte Auswirkungen durch Zunahme von Licht- und Lärmimmissionen, v. a. durch planungsinduzierten Verkehr oder durch Gebäude- und Straßenbeleuchtung überschreiten unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Nutzung innerhalb eines Gewerbegebietes mit entsprechendem Verkehr und den daraus resultierenden Vorbelastungen das Maß der Erheblichkeit nicht.

Tiere und Pflanzen

Aufgrund der starken urbanen Prägung und der weitestgehend vollständig überbauten und versiegelten Fläche werden im Bebauungsplangebiet flächig nur sehr geringe Empfindlichkeiten erreicht. Eine mittlere Empfindlichkeit ist bezüglich der Tier- und Pflanzenwelt den wenigen Gehölzstrukturen zuzuschreiben, die den Verkehrsraum (Zufahrt, ruhender Verkehr) spärlich gestalten. Wechselwirkungen bestehen zu den Schutzgütern Klima und Landschaft, bei denen eine Werteinstufung unter jeweils anderen Schwerpunkten erfolgt.

Eine Erheblichkeit der planbedingten Auswirkungen ist aufgrund der geringen Empfindlichkeit der in Anspruch genommenen Biotoptypen (versiegelte Flächen) nicht gegeben.

Im Rahmen eines Artenschutzbeitrags wurde das Vorkommen von planungsrelevanten Arten im Untersuchungsraum geprüft. Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung ist, dass aufgrund der Art des Vorhabens, der aktuellen Nutzungssituation und der denkbaren Auswirkungen unter der Voraussetzung der Durchführung von Vermeidungsmaßnahmen (Gebäude- und Dachkontrollen vor Beginn der Bauarbeiten) für keine der potenziell vorkommenden Arten relevante Beeinträchtigungen erkennbar sind, die zu einem Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG führen würden.

Boden

Natürliche Böden sind im Untersuchungsgebiet nicht mehr vorhanden. Die in den wenigen nicht versiegelten Bereichen (Grünstrukturen, v. a. entlang der Bahnlinie, Gewerbebrache) ist aufgrund der starken anthropogenen Überformungen, wie etwa Bautätigkeiten, Erschließung

verbleibenden Bodenfunktionen auf künstlichen oder weitestgehend überformten Böden sind eine Eignung als Wuchsstandort für Pflanzen sowie eine gewisse Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser.

Es ist festzustellen, dass alle planbedingten Auswirkungen sowohl aufgrund der geringen Wirkintensitäten als auch der geringen Empfindlichkeiten der überbauten Böden die umweltfachliche Erheblichkeit nicht erreichen.

Wasser

Oberflächengewässer existieren im Untersuchungsgebiet nicht. Oberflächennahes Grundwasser steht nicht an. Es ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen (Beibehaltung der derzeitigen Entwässerung, umsichtige Bauausführung) alle planbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser die umweltfachliche Erheblichkeit nicht erreichen. Eine Verschärfung der Hochwassersituation ist ebenfalls nicht zu erwarten.

Klima/Luft

Das Plangebiet liegt in einem Gewerbe-/Industrie-Klimatop, welches sich durch einen hohen Anteil versiegelter Flächen mit wenig Vegetation und produkt- und prozessspezifische Emissionen kennzeichnet. Dem Plangebiet sowie dem Umfeld wird aufgrund der gegebenen Vorbelastung eine geringe Schutzgutempfindlichkeit zugewiesen. Eine Ausnahme bilden die einzelnen Gehölzbestände, die eine grundsätzliche lufthygienische Ausgleichsfunktion aufweisen und daher als mittel empfindlich gegenüber einer Inanspruchnahme einzustufen sind.

Es ist festzustellen, dass mit Ausnahme der möglichen Gehölzverluste im Stellplatzbereich alle planbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima die umweltfachliche Erheblichkeit nicht erreichen.

Auch wenn die klimatische Wirkung der betroffenen Gehölze durch Überschattung versiegelter Fläche eher gering einzustufen ist, ergibt sich hieraus der Anspruch einer anspruchsvollen Grüngestaltung im größtmöglichen Umfang. Hierdurch würden auch die globalen Folgen des Klimawandels in ausreichendem Maß berücksichtigt.

Landschaft

Der Vorhabenbereich liegt in einem stark versiegelten innerstädtischen Gewerbegebiet. Grünstrukturen befinden sich nur vereinzelt in Form von Einzelgehölzen im Stellplatzbereich und randlich eingrünenden Hecken. Insgesamt übernimmt das Plangebiet selbst aufgrund des stark überbauten Umfeldes und fehlender Sichtbeziehungen in das Umland keine besondere Funktion für das übergeordnete Ortsbild. Lediglich die Gehölze sind als grundsätzlich gliedernde und belebende Landschaftselemente anzuführen.

Unter Berücksichtigung, dass ausschließlich bereits überbaute Flächen innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes und dass keine Erhöhung betriebsbedingter Licht- oder Lärmemissionen zu erwarten ist, werden diesbezüglich vom Vorhaben keine erheblichen planbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft (Ortsbild) ausgehen.

Neben einer anspruchsvollen architektonischen Gestaltung bei Neubauten wird im Rahmen der Neuordnung der Stellplatzflächen empfohlen, ein grünordnerisches Konzept zu verfolgen, dass die Eingrünung und die Überstellung mit standortgerechten Laubgehölzen in den Vordergrund stellen.

Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kulturgüter (Bau- und Bodendenkmäler) und sonstige Sachgüter (z. B. Bodenschätze) sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Bebauungsplangebiet und seinem unmittelbaren Umfeld nicht vorhanden. Planbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut können ausgeschlossen werden.

Wechselwirkungen

Die ökosystemaren Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern, innerhalb von Schutzgütern sowie zwischen und innerhalb von landschaftlichen Ökosystemen wurden im Rahmen der schutzgutbezogenen Erfassungen und Bewertungen umfassend berücksichtigt. Über die bei den Schutzgütern behandelten Wirkungen hinausgehende Auswirkungen ergeben sich diesbezüglich nicht.

Vermeidung, Verringerung und Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen

Es ist vor dem Hintergrund der ausschließlich den Klimaschutz und das Ortsbild betreffenden planbedingten erheblichen Auswirkungen beabsichtigt, eine nachhaltige Vermeidungs- und Verringerungsstrategie im Bebauungsplangebiet selbst zu verfolgen, so dass die entstehenden nachteiligen Wirkungen des Vorhabens vor Ort kompensiert werden können.

Für die planinterne Maßnahmenkonzeption sind folgende Hauptkomponenten festgesetzt:

- eine wirksame Grüngestaltung des geplanten Neubaus (Dachbegrünung),
- eine möglichst weitreichende Überstellung der Stellplatzflächen mit Baumgehölzen,
- eine äußere, gehölzreiche Eingrünung entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze sowie
- Begrünungsmaßnahmen in den Randbereichen des Gebäudes.

Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die Planung richtet sich nach den Zielen des Landesentwicklungsplans NRW in der novellierten Fassung vom 23.97.2019 aus. Durch die Darstellung des Änderungsbereichs im Flächennutzungsplan als „Sondergebiet EH-NZK“ soll in Übereinstimmung mit den Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts die Ansiedlung von großflächigen Verkaufsflächen im Möbelsegment durch die 43. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelvorhaben ermöglicht werden.

Eine räumliche Planungsalternative drängt sich nicht auf, zumal am Standort durch die schon gegebenen baulichen Strukturen nur geringe Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter gegeben sind.

Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Aufgrund der gegebenen guten Informationslage zu allen umweltrelevanten Fragestellungen sowie zum Artenschutz ist davon auszugehen, dass für die Umweltprüfung hinreichend vollständige und konkrete Unterlagen vorhanden sind. Zusätzliche Fachgutachten sind für eine Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Umweltschutzgüter nicht erforderlich.

Monitoring

Besondere Maßnahmen zur Überwachung sind nicht vorgesehen.

10 Gesamtabwägung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 604 soll die Umnutzung eines ehemaligen Baumarkts am Albersloher Weg zu einem Möbelhaus planungsrechtlich ermöglicht werden. Der Vorhabenstandort ist Teil des „Sonderstandortes Loddenheide“ nach der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Münster mit der Ausrichtung auf den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten. Das geplante Möbelhaus mit einer Verkaufsfläche von 7.000 m² entspricht dem absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenzial der Stadt Münster für die Warengruppe Möbel. Das zulässige zentrenrelevante Randsortiment wird dabei auf 700 m² begrenzt.

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

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

Weiteres Ziel der Planung ist die städtebauliche Aufwertung des Vorhabenstandorts. Das mit dem Gestaltungsbeirat der Stadt Münster abgestimmte architektonische Umbau- und Neubaukonzept mit einer ortstypischen Klinkerfassade und hierauf abgestimmten Werbeanlagen fügt sich in das weitere Umfeld des Standortes mit seinen hochwertigen Büro- und Verwaltungsbauten ein. Die Umgestaltung der Stellplatzanlage mit der Pflanzung von Bäumen, die Anlage einer Hecke am Nordrand des Plangebiets, die kleinteiligen Begrünungsmaßnahmen in den Randbereichen des Möbelhauses und des angegliederten Lagergebäudes sowie die Dachbegrünung des Neubauteils führen zu einer deutlichen ökologischen und gestalterischen Aufwertung.

Die durch die Festsetzungen zur Grünordnung resultierende ökologische Aufwertung lässt sich auch an der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung festmachen. Diese wurde nach der Bewertungsmethode „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft nach § 18 BNatSchG und § 4 LG NW im Stadtgebiet von Münster“ (Münster o.J.) vorgenommen und mit dem Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit der Stadt Münster einvernehmlich abgestimmt. Einem Bestandsbiotopwert von 17.139 Werteinheiten steht ein Planungswert von 18.592 Werteinheiten gegenüber. Es erfolgt demnach eine Wertsteigerung um + 1.453 Werteinheiten. Die Bilanz ist damit vollständig ausgeglichen.

Mit der Installation von PV-Anlagen auf der Dachfläche des Neubaus wird ein Beitrag zum Ersatz fossiler Energieträger zugunsten der regenerativen Energienutzung geleistet. Die festgesetzte

Solarpflicht trägt so der notwendigen Klimaanpassung Sorge und stellt einen wichtigen Baustein zur nachhaltigen Stadtentwicklung dar.

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

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

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

11 Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen

Die Umsetzung des Vorhabens erfolgt auf der Grundlage eines Durchführungsvertrages, der zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Münster geschlossen wurde. Im Durchführungsvertrag werden die Pflichten des Vorhabenträgers einschließlich der zeitlichen Vorgaben für die Umsetzung des Planvorhabens geregelt. Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entstehen der Stadt Münster keine Kosten.

12. Quellenverzeichnis

A. MÜSKENS (2004): Die Wärmeinsel der Stadt Münster – Ausdehnung, Intensität und Belüftungssituation. Diplomarbeit WWU Münster, Fachbereich Geowissenschaften, Münster.

ABSTANDSERLASS - MINISTERIUM FÜR UMWELT- UND NATURSCHUTZ, LANDWIRTSCHAFT UND VERBRAUCHERSCHUTZ: Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass) RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1 v. 6.6.2007.

ABWV - ABWASSERVERORDNUNG: Verordnung über Anforderungen an das Einleiten von Abwasser in Gewässer (Abwasserverordnung - AbwV) – in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Juni 2004 (BGBl. I S. 1108, 2625), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 22. August 2018 (BGBl. I S. 1327).

BAUGB - BAUGESETZBUCH: In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017.

BBODSCHG - BUNDESBODENSCHUTZGESETZ: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten – Artikel 1 des Gesetzes vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), in Kraft getreten am 01.03.1999, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017.

BBODSCHV - BUNDESBODENSCHUTZVERORDNUNG: Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554, zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 4 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465).

BEZIRKSREGIERUNG MÜNSTER (2014): Regionalplan Münsterland, Münster.

BNATSCHG - BUNDESNATURSCHUTZGESETZ: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – Bundesnaturschutzgesetz vom 29.Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) m.W.v. 29.09.2017 bzw. 01.04.2018.

BURRICHTER, E. (1973): Die potentielle natürliche Vegetation in der Westfälischen Bucht, Münster.

DIN 18005 - MINISTER FÜR STADTENTWICKLUNG, WOHNEN UND VERKEHR: Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau - DIN 18005 Teil I- Ausgabe Mai 1987 - v. 21.7.1988 - I A 3 - 16.21-2.

DSCHG - DENKMALSCHUTZGESETZ: Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) – vom 11. März 1980 (GV. NRW. S. 226, 716), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934).

Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes–Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft). Vom 24. Juli 2002.

Gesetz über die Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden (Umweltschadensgesetz - USchdG).

GRWV - GRUNDWASSERVERORDNUNG: Verordnung zum Schutz des Grundwassers (Grundwasserverordnung - GrwV) vom 9. November 2010 (BGBl. I S. 1513) – zuletzt geändert durch die Verordnung vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1044).

KLIMASCHUTZGESETZ NRW: Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes in Nordrhein-Westfalen vom 29. Januar 2013.

LAND NRW (2016): Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW).

LANUV NRW - LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NORDRHEIN-WESTFALEN (2019): Kartendienste, Infosysteme und Datenbanken – Daten der Landschaftsinformationssammlung (LINFOS NRW), Online unter: http://www.wms.nrw.de/umwelt/linfos? (zuletzt abgerufen: 01/2019).

LBODSCHG - LANDESBODENSCHUTZGESETZ: Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen vom 9. Mai 2000.

LNATSCHG NRW - LANDESNATURSCHUTZGESETZ: Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen und zur Änderung anderer Vorschriften – (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG NRW) vom 15.November 2016.

LWG NRW - LANDESWASSERGESETZ: Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen - Landeswassergesetz - LWG vom 08. Juli 2018.

MULNV - MINISTERIUM FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT, NATUR- UND VERBRAUCHERSCHUTZ DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN (2019): Fachinformationssystem ELWAS – Daten zum Grundwasserkörper "277_08 Ruhrkarbon / östliches Emscher-Gebiet". Inkl. Daten des Geologischen Dienstes NRW, Online unter: http://www.elwasweb.nrw.de/elwas-hygrisc/src/gwbody.php?gwkid=277_08&frame=false# (zuletzt abgerufen: 01/2019).

Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm); Vom 26. August 1998 (GMBl Nr. 26/1998 S. 503), Geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5).

STADT MÜNSTER (o.J.): Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft nach § 18 BNatschG und § 4 LG NW im Stadtgebiet von Münster.

STADT MÜNSTER (1998): Geoportal der Stadt Münster - Bebauungsplan Nr. 404 Loddenheide, Münster, Online unter: geo.stadt-muenster.de/stadtplanung.

STADT MÜNSTER (2004): Geoportal der Stadt Münster - Flächennutzungsplan, Münster, Online unter: geo.stadt-muenster.de/stadtplanung.

STADT MÜNSTER (2019a): Geoportal der Stadt Münster - Umweltkataster, Online unter: https://geo.stadt-muenster.de/webgis2/frames/index.php?PHPSESSID=0778b112694767da77c5e0e0246a79b4&gui_id=Umweltkataster (zuletzt abgerufen: 14.06.2019).

STADT MÜNSTER (2019b): Landschaftsplanung, Online unter: https://www.stadt-muenster.de/umwelt/natur-und-landschaft/landschaftsplanung/landschaftsplaene.html.

WHG - WASSERHAUSHALTSGESETZ: Wasserhaushaltsgesetz (Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts), Artikel 1 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in Kraft getreten am 07.08.2009 bzw. 01.03.2010 – zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771) m.W.v. 28.01.2018.

ANHANG 1: Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung – Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Bewertungsobjekt: Bestand		VBP - Bebauungsplan Nr.: 604 Gremmendorf - Loddenheide / Albersloher Weg 198 (Stand: 27.10.2000)									
17.139 Summe Werteinheiten		Bearbeiter: planU						Datum: 28.01.2021		Bl.: 1 / 1	
	Biotoptypen / Wertkriterien	Versiegelung - Bebauung ohne Dachbegrünung	Versiegelung - Verkehrsflächen	Verkehrsgrün ohne Gehölze	Verkehrsgrün mit kleinen Einzelbäumen	Verkehrsgrün mit Gehölzen	Pflanzgebot gem. Ziffer 1.13				
Fläche in qm	Summe: 14.200	5.612	7.168	186	93	50	1.091				
I. Abiotische Faktoren – Boden	Seltenheit des Bodentyps	1	1	2	2	2	2				
	Natürlichkeit des Bodenprofiles	1	1	3	3	4	3				
	Pufferfunktion des Bodens	1	1	3	3	3	3				
	Natürliches ökolog. Entwicklungspotential	1	1	2	2	2	2				
I. Abiotische Faktoren – Wasser	Wasserschutzfunktion	-	-	1	1	1	1				
	Bedeutung für die Grundwasserneubildung	1	1	2	3	3	3				
	Bedeutung für die Wasserrückhaltung	1	1	7	7	7	7				
	Selbstreinigungskraft von Gewässern	-	-	-	-	-	-				
	Abhängigkeit des Biotoptyps vom Wasserhaushalt	1	1	3	3	3	3				
I. Abiotische Faktoren – Klima	Bedeutung für die Kaltluftproduktion	1	1	3	3	3	3				
	Bedeutung für den Klimaausgleich	1	1	3	6	7	6				
	Bedeutung für die Lufthygiene	1	1	5	6	7	6				
	Summe I	10	10	34	39	42	39				
	Mittelwert I x 2	**2,00**	**2,00**	**6,18**	**7,09**	**7,64**	**7,09**				
II. Biotische Faktoren (30%)	Seltenheit des Biotoptyps	-	-	3	4	4	4				
	Natürlichkeitsgrad	1	1	2	2	3	3				
	Strukturvielfalt des Biotoptyps	2	1	4	6	7	6				
	Artenvielfalt	1	1	2	3	3	3				
	Artenschutzwert	-	-	1	1	1	1				
	Vielfalt von Biotoptypen im Untersuchungsraum	-	-	2	2	3	2				
	Bedeutung im Biotopverbund	1	1	1	2	3	2				
	Einbindung (Hemerobie der Nachbarbiotope)	1	1	1	1	1	1				
	Summe II	6	5	16	21	25	22				
	Mittelwert II x 3	**3,60**	**3,00**	**6,00**	**7,88**	**9,38**	**8,25**				
III. Gefährdung (30%)	Gefährdungsgrad	-	-	1	1	1	1				
	Ersetzbarkeit	1	1	1	4	6	5				
	Summe III	1	1	2	5	7	6				
	Mittelwert III x 3	**3,00**	**3,00**	**3,00**	**7,50**	**10,50**	**9,00**				
IV. Raum-wert	Bedeutung im Grünsystem	1	1	1	1	3	3				
	Wert IV x 2	**2**	**2**	**2**	**2**	**6**	**6**				
	Biotoptypenwertstufe = Summe der Mittelwerte I - IV ./. 10	**1,06**	**1,00**	**1,72**	**2,45**	**3,35**	**3,03**				
	Werteinheiten des Biotoptyps = Biotoptypenwertstufe x Fläche	**5.949**	**7.168**	**320**	**228**	**168**	**3.306**				

Bewertungsobjekt:		VBP - Bebauungsplan Nr.: 604 Gremmendorf - Loddenheide / Albersloher Weg 198 (Stand:02.03.2023)									
Planung											
18.592	Summe Werteinheiten	Bearbeiter: planU					Datum: 28.01.2021			Bl.: 1 / 1	
	Biotoptypen / Wertkriterien	Versiegelung - Bebauung ohne Dachbegrünung	Versiegelung - Verkehrsflächen	Verkehrsgrün ohne Gehölze	Verkehrsgrün mit Einzelbäumen	Verkehrsgrün mit Gehölzen	Versiegelung - Bebauung mit Dachbegrünung				
Fläche in qm	Summe: 14.200	4.500	6.470	720	370	340	1.800				
I. Abiotische Faktoren – Boden	Seltenheit des Bodentyps	1	1	2	2	2	1				
	Natürlichkeit des Bodenprofiles	1	1	3	3	4	1				
	Pufferfunktion des Bodens	1	1	3	3	3	1				
	Natürliches ökolog. Entwicklungspotential	1	1	2	2	2	2				
I. Abiotische Faktoren – Wasser	Wasserschutzfunktion	-	-	1	1	1	-				
	Bedeutung für die Grundwasserneubildung	1	1	2	3	3	1				
	Bedeutung für die Wasserrückhaltung	1	1	7	7	7	7				
	Selbstreinigungskraft von Gewässern	-	-	-	-	-	-				
	Abhängigkeit des Biotoptyps vom Wasserhaushalt	1	1	3	3	3	1				
I. Abiotische Faktoren – Klima	Bedeutung für die Kaltluftproduktion	1	1	3	3	3	2				
	Bedeutung für den Klimaausgleich	1	1	3	6	7	3				
	Bedeutung für die Lufthygiene	1	1	5	6	7	3				
	Summe I	10	10	34	39	42	22				
	Mittelwert I x 2	**2,00**	**2,00**	**6,18**	**7,09**	**7,64**	**4,40**				
II. Biotische Faktoren (30%)	Seltenheit des Biotoptyps	-	-	3	4	4	-				
	Natürlichkeitsgrad	1	1	2	2	3	2				
	Strukturvielfalt des Biotoptyps	2	1	4	6	7	4				
	Artenvielfalt	1	1	2	3	3	3				
	Artenschutzwert	-	-	1	1	1	-				
	Vielfalt von Biotoptypen im Untersuchungsraum	-	-	2	2	3	-				
	Bedeutung im Biotopverbund	1	1	1	2	3	2				
	Einbindung (Hemerobie der Nachbarbiotope)	1	1	1	1	1	1				
	Summe II	6	5	16	21	25	12				
	Mittelwert II x 3	**3,60**	**3,00**	**6,00**	**7,88**	**9,38**	**7,20**				
III. Gefährdung (30%)	Gefährdungsgrad	-	-	1	1	1	-				
	Ersetzbarkeit	1	1	1	4	6	3				
	Summe III	1	1	2	5	7	3				
	Mittelwert III x 3	**3,00**	**3,00**	**3,00**	**7,50**	**10,50**	**9,00**				
IV. Raum-wert	Bedeutung im Grünsystem	1	1	1	1	3	1				
	Wert IV x 2	**2**	**2**	**2**	**2**	**6**	**2**				
	Biotoptypenwertstufe = Summe der Mittelwerte I - IV ./. 10	**1,06**	**1,00**	**1,72**	**2,45**	**3,35**	**2,26**				
	Werteinheiten des Biotoptyps = Biotoptypenwertstufe x Fläche	**4.770**	**6.470**	**1.238**	**907**	**1.139**	**4.068**				

ANHANG 2: Münsteraner Sortimentsliste (lt. Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Münster – Fortschreibung 2018, Ratsbeschluss vom 14. März 2018)

Tabelle 24: Sortimentsliste für die Stadt Münster („Münsteraner Liste")

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008[24]	Bezeichnung nach WZ 2008
Zentrenrelevante Sortimente		
Antiquitäten	*47.79.1*	*Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen*
Baby- und Kinderartikel (ohne Kinderwagen)	*47.71*	*Einzelhandel mit Bekleidung (daraus NUR: Einzelhandel mit Kinder- und Säuglingsbekleidung und Bekleidungszubehör)*
Bekleidung aller Art	*47.71*	*Einzelhandel mit Bekleidung (OHNE: Einzelhandel mit Kinder- und Säuglingsbekleidung und Bekleidungszubehör)*
Bettwaren (ohne Matratzen)	*aus 47.51*	*Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Steppdecken u. a. Bettdecken, Kopfkissen u.a. Bettwaren)*
Bücher, Literatur	*47.61* *47.79.2*	*Einzelhandel mit Büchern* *Antiquariate*
Bürobedarf, Organisationsmittel	*aus 47.62.2* *aus 47.78.9*	*Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (daraus NUR: Büroartikel)* *Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (in Verkaufsräumen) (daraus NUR: Organisationsmittel für Bürozwecke)*
Computer und –zubehör, Kommunikationsmittel	*47.71*	*Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software*
Elektrokleingeräte	*aus 47.54*	*Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten für den Haushalt einschließlich Nähmaschinen)*
Fahrräder und Zubehör	*47.64.1*	*Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und –zubehör*
Fotogeräte und –artikel	*aus 47.78.2*	*Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker) (daraus NUR: Einzelhandel mit Fotogeräten und Zubehör dafür)*
Glas/Porzellan/Keramikartikel	*47.59.2*	*Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren*
Handarbeitsartikel/Strickwaren, Stoffe, Tuche, Meterware	*aus 47.51*	*Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähnadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien)*

[24] WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008.

Fortsetzung Tabelle 24

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008[25]	Bezeichnung nach WZ 2008
Zentrenrelevante Sortimente		
Haushaltswaren, Hausrat-artikel	*aus 47.59.9*	*Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte sowie Einzelhandel mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen a. n. g.)*
Haus- und Heimtextilien	*aus 47.51* *aus 47.53*	*Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselauflagen u. Ä. sowie Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z.B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche)* *Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen)*
Jagdbedarf/Waffen	*aus 47.78.9*	*Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition)*
Kunstgewerbliche Erzeugnisse, Bilder und -rahmen	*47.78.3* *aus 47.59.9*	*Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln* *Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren)*
Lederwaren	*47.72.2*	*Einzelhandel mit Lederwaren und Reisegepäck*
Leuchten	*aus 47.59.9*	*Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten)*
Medizinische und orthopädische Geräte	*47.74*	*Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln*
Musikinstrumente, Musikalien	*47.59.3*	*Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien*
Optische Erzeugnisse	*47.78.1* *aus 47.78.2*	*Augenoptiker* *Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker) (daraus NUR: Einzelhandel mit optischen Erzeugnissen, z. B. Lupen, Ferngläser, Mikroskope sowie Einzelhandel mit feinmechanischen Mess- und Prüfinstrumenten u. ä.)*

[25] WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008.

Fortsetzung Tabelle 24

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008[26]	Bezeichnung nach WZ 2008
Zentrenrelevante Sortimente		
Schreib- und Papierwaren/ Schulbedarf/Bastelbedarf	*47.62.2*	*Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (OHNE: Einzelhandel mit Büroartikeln)*
Schuhe	*47.72.1*	*Einzelhandel mit Schuhen*
Spielwaren/Hobbyartikel	*47.65*	*Einzelhandel mit Spielwaren*
Sportartikel/Sportgeräte/ Sportbekleidung (ohne Reitsport und Sportgroßgeräte)	*aus 47.64.2*	*Einzelhandel mit Sportartikeln und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Sportartikeln und Anglerbedarf)*
Telefone/-zubehör	*47.42*	*Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten*
Unterhaltungselektronik, Tonträger	*47.43* *47.63* *aus 47.78.2*	*Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik* *Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern* *Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker) (daraus NUR: Einzelhandel mit Kino- und Projektionsgeräten und Zubehör dafür)*
Uhren, Edelmetallwaren, Schmuck	*47.77*	*Einzelhandel mit Uhren und Schmuck*

[26] WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008.

Fortsetzung Tabelle 24

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008[27]	Bezeichnung nach WZ 2008
Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
Blumen (Schnittblumen, Topfpflanzen)	*47.76.1*	*Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NUR: Einzelhandel mit Blumen)*
Drogerie-/Parfümerieartikel/ Kosmetische Artikel	*47.75*	*Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln*
Getränke	*47.25*	*Einzelhandel mit Getränken*
Nahrungs- und Genussmittel	*47.21* *47.22* *47.23* *47.24* *47.29*	*Einzelhandel mit Obst, Gemüse und Kartoffeln* *Einzelhandel mit Fleisch und Fleischwaren* *Einzelhandel mit Fisch, Meeresfrüchten und Fischerzeugnissen* *Einzelhandel mit Back- und Süßwaren* *Sonstiger Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln*
Pharmazeutische Artikel	*47.73*	*Apotheken*
Tabakwaren	*47.26*	*Einzelhandel mit Tabakwaren*
Tierfutter/Tierpflegeartikel für Kleintiere	*aus 47.76.2*	*Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (daraus NUR: Einzelhandel mit Futtermitteln für Haustiere sowie Einzelhandel mit zoologischen Gebrauchsartikeln)*
Zeitschriften/Zeitungen	*47.62.1*	*Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen*

[27] WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008.

Fortsetzung Tabelle 24

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008[28]	Bezeichnung nach WZ 2008
Nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
Die Aufführung der nicht zentren- und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente soll zur Verdeutlichung beitragen, welche Sortimente vor dem Hintergrund der Zielstellungen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Münster als nicht kritisch gesehen werden und ist somit erläuternd, jedoch nicht abschließend.		
Autos, Autoteile, -zubehör und -reifen	*aus 45.11*	*Handel mit Kraftwagen mit einem Gesamtgewicht von 3,5 t oder weniger (daraus NUR: Einzelhandel mit neuen und gebrauchten Kraftwagen sowie Einzelhandel mit geländegängigen Kraftwagen)*
	45.32	*Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und –zubehör*
Baumarktsortiment im engeren Sinne*	*aus 47.52*	*Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (OHNE: Einzelhandel mit Rasenmähern sowie Einzelhandel mit Saunas)*
	aus 47.53	*Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen)*
	aus 47.59.9	*Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore, ohne Installation und Wartung)*
	aus 47.78.9	*Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Heizöl, Flaschengas, Kohle und Holz)*
Boote und Zubehör	*aus 47.64.2*	*Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Booten)*
Campingwagen und -artikel, Zelte	*aus 45.19.0*	*Handel mit Kraftwagen mit einem Gesamtgewicht von mehr als 3,5 t (daraus NUR: Einzelhandel mit Wohnwagen und Wohnmobilen)*
	aus 47.64.2	*Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Campingartikeln)*
	aus 47.59.9	*Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Campingmöbeln)*
Erotikartikel	*aus 47.19.1*	*Einzelhandel mit Waren verschiedener Art (ohne Nahrungsmittel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Erotikartikeln)*

[28] WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008.

Fortsetzung Tabelle 24

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008[29]	Bezeichnung nach WZ 2008
Nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
Gartenbedarf, -möbel, -geräte, Pflanzen	*aus 47.52.1*	*Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Metallkurzwaren und Kleineisenwaren für den Garten, Einzelhandel mit Werkzeugen für den Garten, Einzelhandel mit Rasenmähern sowie Einzelhandel mit Spielgeräten für den Garten)*
	aus 47.59.9	*Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte für den Garten)*
	aus 47.76.1	*Einzelhandel mit Blumen Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (OHNE: Einzelhandel mit Blumen)*
Haushaltsgroßgeräte, weiße Ware	*aus 47.54*	*Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen)*
Kinderwagen	*aus 47.59.9*	*Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Kinderwagen)*
Küchen	*47.59.1*	*Einzelhandel mit Wohnmöbeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Küchenmöbeln)*
Matratzen	*aus 47.51*	*Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Matratzen)*
Möbel, Büromöbel	*47.59.1*	*Einzelhandel mit Wohnmöbeln (OHNE: Einzelhandel mit Campingmöbeln, Gartenmöbeln und Küchenmöbeln)*
Motorräder, -zubehör und -reifen	*aus 45.40*	*Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -zubehör; Instandhaltung und Reparatur von Krafträdern (daraus NUR: Einzelhandel mit Krafträdern einschließlich Kleinkrafträdern sowie Einzelhandel mit Teilen und Zubehör für Krafträder)*
Reitsportartikel ohne Reitbekleidung und Reitschuhe	*aus 47.64.2*	*Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Reitsportartikeln ohne Reitbekleidung und -schuhe)*
Sauna-/Schwimmbadanlagen	*aus 47.52.1*	*Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Schwimmbecken)*
	aus 47.52.3	*Einzelhandel mit Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (daraus NUR: Einzelhandel mit Saunas)*

[29] WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008.

Fortsetzung Tabelle 24

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008[30]	Bezeichnung nach WZ 2008
Nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
Sportgroßgeräte	*aus 47.64.2*	*Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Sportgroßgeräten)*
Teppiche	*aus 47.53*	*Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern)*
Tiermöbel	*aus 47.76.2*	*Einzelhandel mit zoologischen Bedarf und lebenden Tieren (hieraus NUR: Einzelhandel mit Tiermöbeln)*
Zoologischer Bedarf/ Lebende Tiere	*aus 47.76.2*	*Einzelhandel mit zoologischen Bedarf und lebenden Tieren (daraus NUR: Einzelhandel mit lebenden Heim- und Kleintieren, Tieren für Aquarien und Terrarien)*

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt Münster (Stand 31.12.2014), ergänzt um sortimentsspezifische Verkaufsflächenerfassung Stadt + Handel 09-10/2015; *umfasst die Sortimente Baustoffe, Bauelemente, Eisenwaren/Werkzeuge, Sanitär- und Installationsbedarf, Farben/ Lacke/Tapeten, Elektro-Installationsmaterial, Bodenbeläge/Parkett/Fliesen.

Diese Begründung dient gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch als Anlage zu dem vom Rat der Stadt Münster am _____ als Satzung beschlossenen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 604: Loddenheide – Albersloher Weg 198

Münster, den _____

Markus Lewe
Oberbürgermeister