

# Begründung

## zur vorhabenbezogenen 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 517: Albersloher Weg / Egbert-Snoek-Straße

Anlage 2 zur Vorlage Nr. V/0275/2025

Inhalt	Seite
1. Planungsgrundlagen.....	2
1.1 Planungsanlass und Planverfahren .....	2
2. Geltungsbereich .....	3
3. Planungsrechtliche Situation .....	3
3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....	3
3.2 Vorbereitende Bauleitplanung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	4
3.3 Verbindliche Bauleitplanung, Festsetzungen in rechtskräftigen Bebauungsplänen .....	5
3.4 Sonstige Satzungen, Verordnungen, rechtliche Vorgaben .....	6
4. Räumliche und strukturelle Situation .....	6
5. Planungsziele .....	7
6. Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans .....	8
6.1 Grundzüge der Planung.....	8
6.2 Bauliche Nutzung und Baugestaltung.....	9
6.2.1 Art der baulichen Nutzung.....	9
6.2.2 Maß der baulichen Nutzung .....	10
6.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche .....	11
6.2.4 Ansichten .....	11
6.2.5 Nebenanlagen, Stellplätze .....	11
6.2.6 Freiflächen und Begrünung.....	12
6.2.7 Werbeanlagen.....	12
6.2.8 Solarenergienutzung auf Dachflächen .....	13
6.3 Verkehrsflächen / Erschließung.....	14
6.3.1 Verkehrliche Situation und Erschließung .....	14
6.3.2 ÖPNV-Anbindung.....	14
6.4 Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur .....	14
6.5 Immissionsschutz .....	14
6.6 Altlasten, Altstandorte und Kampfmittel .....	15
6.6.1 Altlasten und Altstandort.....	15
6.6.2 Kampfmittel.....	16
6.7 Denkmalschutz / Archäologie .....	16
6.7.1 Bodendenkmale .....	16
6.7.2 Baudenkmale .....	16
6.8 Ausgleichsflächen .....	16
6.9 Artenschutz.....	17
7. Flächenbilanz .....	20
8. Auswirkungen auf die Umwelt .....	20
8.1 Mensch .....	20
8.2 Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt.....	21
8.3 Boden .....	22
8.4 Wasser.....	22
8.5 Klimaschutz / Luft .....	23
8.6 Landschaft .....	23
8.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter .....	23
8.8 Wechselwirkungen.....	23
8.9 Zusammenfassung .....	23
9. Referenzliste der Quellen / Gutachten .....	25
10. Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen .....	25

## **1. Planungsgrundlagen**

### **1.1 Planungsanlass und Planverfahren**

Der Änderungsbereich befindet sich im Stadtteil Gremmendorf-West innerhalb des Gewerbegebietes Loddenheide südlich der Egbert-Snoek-Straße innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 517.

Die RATIO Immobilien GmbH, vormals RATIO Handel GmbH, als traditionsreiches Handelsunternehmen aus dem Münsterland, betrieb seit den sechziger Jahren am Standort Münster-Loddenheide ein Einkaufszentrum als SB-Warenhaus sowie einen Baufachmarkt und trug somit über Jahrzehnte an dem eingeführten Standort Loddenheide / Albersloher Weg zur Versorgung der Bevölkerung bei. Über die zusätzlich am Standort errichteten Verwaltungsgebäude der Firma RATIO hat der Standort Loddenheide darüber hinaus eine traditionell hohe unternehmerische und logistische Bedeutung für die RATIO-Handelsgruppe. Seit 2011 hat RATIO das operative Handelsgeschäft aufgegeben, sodass die Märkte nun durch andere Unternehmen betrieben werden. Die RATIO Immobilien GmbH ist Inhaberin der gesamten Fläche des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans.

Gegenstand der Planung ist der Gebäudeteil des bestehenden Baufachmarktes, welcher bereits für die aktuelle Nutzung des Baufachmarktes 2016 im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 517 erweitert wurde. Der Betreiber des Baufachmarktes möchte sich aufgrund einer betriebsinternen Entscheidung künftig von diesem Standort zurückziehen. Geplant ist die Nachnutzung des Gebäudeteils durch eine Verlagerung eines Großmarktes für Gastronomie innerhalb des Gewerbegebietes.

Zentrales Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist es, auf dem Bestandsgrundstück südwestlich der Egbert-Snoek-Straße die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verlagerung des nahegelegenen Großmarktes zu schaffen und somit die Flächen des bisherigen Baufachmarktes sinnvoll nachzunutzen. Das Konzept sieht vor, im Wesentlichen im Innenbereich des vorhandenen Baukörpers Umstrukturierungen vorzunehmen.

Des Weiteren werden die zudem bestehenden Nutzungen im Geltungsbereich durch die Bauleitplanung in Art und Maß der baulichen Nutzung und die Ansichten gesichert.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 517 (Albersloher Weg / Egbert-Snoek-Straße / Loddenheide / Bertha-von-Suttner-Weg / Rösnerstraße) von 2009 sowie innerhalb der vorhabenbezogenen 1. Änderung von 2015. Innerhalb der bestehenden Festsetzungen (u.a. SO mit der Zweckbestimmung „Bau- und Gartenmarkt / Verwaltungsgebäude) ist eine Umsetzung der Entwicklungsziele – insbesondere im Hinblick auf die geplante Nutzung – (s. a. Kapitel 6.2) nicht möglich, so dass mit der nun vorliegenden vorhabenbezogenen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 517 die Inhalte in die verbindliche Bauleitplanung übertragen werden sollen.

Die Ratio Immobilien GmbH hat als Vorhabenträgerin einen Antrag auf eine vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplans gestellt. Der Vorhabenträger ist bereit und in der Lage, das Vorhaben durchzuführen und wird sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten im Durchführungsvertrag verpflichten.

Die Stadt Münster beabsichtigt, die vorhabenbezogene 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 517 „Albersloher Weg / Egbert-Snoek-Straße“ auf der Grundlage des § 13a

BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren durchzuführen. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind hierbei erfüllt: Das Plangebiet der 2. Änderung befindet sich innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs, verfügt über eine zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Durch die Änderung des Bebauungsplans wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht begründet und Beeinträchtigungen der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht zu befürchten.

Aufgrund der geringen Größe der zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> finden auf den Bebauungsplan die Vorschriften des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Anwendung. Demnach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Der Bebauungsplan Nr. 517, 2. Änderung wird als Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB, der in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBP) aufgeht und einem ergänzenden Durchführungsvertrag aufgestellt.

## **2. Geltungsbereich**

Das südöstlich der Innenstadt gelegene Plangebiet umfasst den Gebäudeteil des Baufachmarktes, die Tankstelle mit Betankungsfläche, das RATIO Verwaltungsgebäude sowie die umliegenden Frei- und Grünstrukturen.

Der ca. 3,07 ha große Geltungsbereich der vorhabenbezogenen 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 517 wird wie folgt begrenzt:

- Im Nordwesten durch die Egbert-Snoek-Straße,
- im Nordosten durch den Albersloher Weg,
- im Süden durch die südliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 384 sowie
- im Südwesten durch die westliche Grenze der Tankstelle.

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen die folgenden Grundstücke: Gemarkung Münster, Flur 178, Flurstücke 54, 126, 127, 128, 129, 205, 206, 384, 575, 593, 594 und Teile des Flurstücks 436. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist in der Planzeichnung durch einen grauen Farbstreifen gekennzeichnet.

## **3. Planungsrechtliche Situation**

### **3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Der Regionalplan Münsterland (Bezirksregierung Münster, Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster, Teilabschnitt Münsterland, Münster, 2014) stellt die Fläche als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar. Im Plangebiet sind lediglich die festgesetzten Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger gemäß textlicher Festsetzung 1.1.7 im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Dies sind nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe, wie Handels- und Verwaltungsnutzungen sowie eine Tankstelle. Des Weiteren werden keine Betriebe aus der Abstandsliste des Abstandserlasses NRW vorgesehen.

Die in der Nähe befindliche Umgehungsstraße B 51 ist als „Straße für den vorwiegend großräumigen Verkehr“, der Albersloher Weg als „Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr“ dargestellt.

Am 01.09.2021 ist der länderübergreifende Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) in Kraft getreten. Der neue BRPH hat das Ziel, länderübergreifend die von Starkregen und Hochwasser ausgehenden Gefahren zu verringern. Von besonderer Bedeutung sind die Sicherung und Rückgewinnung natürlicher Überschwemmungsflächen, die Risikovorsorge in potenziell überflutungsgefährdeten Bereichen (z.B. hinter Deichen) und der Rückhalt des Wassers in der Fläche des gesamten Einzugsgebiets. Der Plan soll das Wasserrecht unterstützen und ergänzen und dient dazu, den Hochwasserschutz u.a. durch vorausschauende Planung zu verbessern.

Die Ziele des BRPH sind im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung gem. § 1 Abs. 4 BauGB zu beachten. Auch vor Inkrafttreten des BRPH waren die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB, bei der Aufstellung der Bauleitpläne grundsätzlich zu berücksichtigen. Eine - wie nun mit den Zielen und Grundsätzen des BRPH vorgesehene - allgemeine Prüfpflicht der Belange des Hochwasserschutzes geht über § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB hinaus. § 1 Abs. 4 BauGB verpflichtet, die im BRPH festgelegten Ziele zu beachten. Die Grundsätze sind im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Das Vorhabengebiet und sein Umfeld befinden sich gem. Kommunensteckbrief Münster<sup>1</sup>, der im Rahmen der Hochwasserrisikomanagementplanung NRW erstellt wurde, nicht im Einflussgebiet eines Risikogewässers. Ein Hochwasser- und Überschwemmungsrisiko besteht demnach nicht.

Eine Überprüfung der Starkregengefahrenkarte der Stadt Münster<sup>2</sup> zeigt, dass im Bereich der nördlichen, südöstlichen und westlichen Frei- und Grünflächen sowohl bei einem seltenen (30-jährliches Ereignis, hN = 37-40 mm/h), als auch bei einem außergewöhnlichen Ereignis (100-jährliches Ereignis, hN = 44-48 mm/h) und einem extremen Ereignis (hN = 90 mm/h) Überschwemmungen entstehen können.

### **3.2 Vorbereitende Bauleitplanung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Münster stellt für den Geltungsbereich der 2. Änderung „Sondergebiet – Bau- und Gartenmarkt, Verwaltung“ dar. Die Darstellung des Flächennutzungsplans widerspricht damit den Zielsetzungen des Bebauungsplans. Da der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB geändert wird, erfolgt die Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege einer Berichtigung.

---

<sup>1</sup>Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW: Hochwasserrisikomanagementplanung in NRW – Hochwasserrisiko und Maßnahmenplanung Münster. Dezember 2021

<sup>2</sup> Stadt Münster (2024): Starkregen: Gefahrenkarte. Online unter:

<https://www.stadt-muenster.de/wasser/starkregengefahrenkarten>

### **3.3 Verbindliche Bauleitplanung, Festsetzungen in rechtskräftigen Bebauungsplänen**

#### **Bebauungspläne**

Die durch die vorhabenbezogene 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 517 überplanten Flächen liegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 517 „Albersloher Weg / Egbert-Snoek-Straße / Loddenheide / Bertha-von-Suttner-Weg / Rösnerstraße“, rechtsverbindlich seit 09.10.2009 sowie im Bereich der 1. Änderung, rechtsverbindlich seit dem 02.10.2015.

Der Bebauungsplan Nr. 517 trifft südlich der Egbert-Snoek-Straße für den Baufachmarkt mit seinen umliegenden Bereichen eine Festsetzung als „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „SB-Warenhaus, Bau- und Gartenmarkt“ mit einer maximal zweigeschossigen Bauweise, einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 1,6 fest. Die maximale Bauhöhe wird mit 15 m und einer Dachneigung von 0° bis 30° festgesetzt. Im nördlichen Bereich sind Festsetzungen zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen getroffen.

Im Änderungsbereich der 1. Änderung trifft der Bebauungsplan Nr. 517 die Festsetzung als „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Bau- und Gartenmarkt / Verwaltungsgebäude“ mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 2,4 mit einer maximal sechsgeschossigen Bauweise und einer maximalen Bauhöhe von 21 m. Im nördlichen Bereich sind Festsetzungen zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen getroffen.

Nördlich des Plangebietes jenseits der Egbert-Snoek-Straße befindet sich ebenfalls ein Abschnitt des Bebauungsplans Nr. 517, für den ein Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8 und einer Bau-massenzahl von 10,0 festgesetzt ist. Darüber hinaus werden die Abstandsklassen I – V ausgeschlossen.

Westlich der Rösnerstraße / nördlich der Straße Loddenheide grenzt ein weiterer Abschnitt des Bebauungsplans Nr. 517 an. Dort ist ein Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 2,4 mit einer maximal dreigeschossigen Bauweise festgesetzt. Hier sind ebenfalls die Abstandsklassen I – V ausgeschlossen.

Nordöstlich des Plangebietes befinden sich der Bebauungsplan Nr. 142 Teilabschnitt I „Albersloher Weg (von Dortmund-Ems-Kanal bis Drolshagenweg)“ sowie der Bebauungsplan Nr. 489. Die Bebauungspläne sichern in diesem Bereich eine Verkehrsfläche für den Ausbau des Albersloher Wegs sowie die Gleisanlagen der Strecke Neubeckum - Münster der Westfälischen Landeseisenbahn (WLE).

Im Südosten grenzt der seit 05.04.2024 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 604 an, welcher einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb „Möbelhaus / Möbelmitnahmemarkt“ mit einer GRZ von 0,8 festsetzt.

Weiter südwestlich auf Höhe des Dag-Hammarskjöld-Weges befindet sich der seit dem 08.10.2021 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 611. Festgesetzt sind eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Öffentliche Verwaltung „Polizeipräsidium“, eine GRZ von 0,8 und einer GFZ von 2,4 in einer sechsgeschossigen Bauweise und Flachdach.

### **3.4 Sonstige Satzungen, Verordnungen, rechtliche Vorgaben**

#### **Baumschutzsatzung**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung der Stadt Münster (Satzung zum Schutz und zur Entwicklung des Baumbestandes in der Stadt Münster [Baumschutzsatzung] vom 22.09.2023, Stadt Münster 2023). Danach sind geschützte Bäume

- Bäume mit Stammumfang von mind. 100 cm (in 100 cm Höhe ab Boden gemessen oder unmittelbar unterhalb des Kronenansatzes, wenn diese tiefer liegt),
- mehrstämmig ausgebildete Bäume, wenn wenigstens ein Stamm einen Umfang von mind. 80 cm aufweist und einer der weiteren Stämme einen Umfang von mind. 30 cm,
- Bäume mit einem Stammumfang von mind. 80 cm, wenn sie in einer Gruppe von mind. fünf Bäumen zusammenstehen, sodass sich die Kronen berühren,
- Ersatzpflanzungen gem. Baumschutzsatzung,
- Bäume, die im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt sind.

Geschützte Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und vor Gefährdung zu bewahren. Ein Eingriff in den geschützten Baumbestand führt zu Ersatz- oder Schutzmaßnahmen gemäß der Baumschutzsatzung und erfordert einen Antrag auf Befreiung / Ausnahme.

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

Das Plangebiet liegt südlich der Egbert-Snoek-Straße, westlich des Albersloher Wegs auf dem Areal der Ratio Immobilien GmbH im Stadtbezirk Münster-Südost, Stadtteil Gremmendorf-West.

Der Änderungsbereich ist maßgeblich durch den Baufachmarkt sowie das RATIO-Verwaltungsgebäude und deren Stellplätze geprägt. Der Baufachmarkt wurde in Verbindung mit dem SB-Warenhaus im Jahr 2010 errichtet. Erweitert wurde der Baufachmarkt nach Osten hin im Jahr 2016.

Das Verwaltungsgebäude wurde 1907 in dreigeschossiger Bauweise errichtet und 1960 um eine vierte Etage erweitert. Der höchste Gebäudeteil ist fünfgeschossig. Innerhalb des Verwaltungsgebäudes der Ratio GmbH sind Räumlichkeiten an die Wach- und Schließgesellschaft vermietet.

Nordwestlich befindet sich die 2001 erbaute Ratio-Tankstelle, welche inklusive der Betankungsfläche großzünftig überdacht ist.

Das Plangebiet ist größtenteils versiegelt und weist lediglich im nordwestlichen und nordöstlichen Randbereich eine Begrünung in Form von einer Rasenfläche mit Gehölzstrukturen und Einzelbäumen auf. Der Flachdachanbau des Bau- und Gartenmarktes ist mit Dachbegrünung ausgestattet. Die Fläche zwischen dem Anbau des Bau- und Gartenmarktes und dem Verwaltungsgebäude ist geschottert.

Erschlossen wird das Plangebiet über den Kreisverkehr Egbert-Snoek-Straße / Rösnerstraße / Loddenheide. Die Egbert-Snoek-Straße bindet an den Albersloher Weg an, der unmittelbar östlich des Plangebietes verläuft. Die Verwaltungsgebäude sind zusätzlich über eine Zu- und Abfahrt an den Albersloher Weg angebunden. Hier ist ein Rechtsein- und -ausbiegen möglich.

Im Westen grenzen an den Vorhabenbereich ein SB-Warenhaus und weitere Stellplatzflächen sowie eine Waschstraße an. Das SB-Warenhaus ist über den Kreisverkehr an das öffentliche Straßennetz angebunden und hat eine weitere Anbindung über den Bertha-von-Suttner-Weg.

Das Umfeld des Plangebietes ist hauptsächlich durch gewerblich genutzte Flächen nordwestlich der Egbert-Snoek-Straße (u.a. Autohäuser, Recyclinghof, Verkehrsbetrieb) sowie südlich und westlich des Plangebietes durch Einzelhandelsbetriebe (u.a. Gartencenter; Lebensmittel-Großmarkt) geprägt. Südöstlich des Plangebietes befindet sich der Großmarkt für Gastronomie, der sich künftig im Änderungsbereich ansiedeln möchte. Im Süden befinden sich momentan noch Grünflächen sowie eine leerstehende Gewerbeimmobilie, welche dort künftig rückgebaut wird und durch ein neues Polizeipräsidium an dieser Stelle ersetzt wird.

## **5. Planungsziele**

Mit der Aufstellung der vorhabenbezogenen 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll für den Baufachmarkt unter Beibehaltung der bestehenden Bau- und Grünsubstanz eine neue Nutzung planungsrechtlich vorbereitet werden.

Das städtebauliche Konzept sieht eine Nutzungsänderung des bisherigen Bau- und Gartenfachmarktes zum Großmarkt für Gastronomie vor. Dieser veräußert betrieblich verwendbare oder verwertbare Waren ausschließlich an Gewerbetreibende. Somit ist Einzelhandel im Vorhabenbereich künftig nicht mehr vorgesehen.

Das 2010 errichtete und 2016 umgebaute Gebäude bleibt in seiner heutigen Gebäudekubatur bestehen. Künftige Zielgruppe des Großmarkts sind Gastronomiebetriebe, Hotels, Kantinen, Firmen, Gewerbetreibende, Freiberufler, Vereine, Behörden, Schulen und Universitäten. Das Sortiment umfasst die Sparten:

- Food
  - Feinkost
  - Molkereiprodukte
  - Fisch- Fischprodukte
  - Fleisch- Fleischprodukte
  - Obst / Gemüse
  - Lebensmittel / Konserven
  - Tiefkühlprodukte
  - Getränke / Spirituosen
- Non-Food
  - Verpackung
  - Hygiene-Artikel / Reinigungsmittel
  - Haushaltsartikel
  - Arbeitsbekleidung / Textilien
  - Bürobedarf

- Außengastronomie (Outdoormöbel, Sitzkissen, Decken, Heizgeräte, Grill- Grillprodukte, Gasflaschen etc.)
- Werbeatelier
  - Innen- und Außenwerbung
  - Autobeschriftung
  - Flyer- Speisekarten
  - T-Shirt Druck
  - Tassen- und Tellerdruck
  - Gastro-Möbel
  - Gastro-Geräte und Zubehör
  - Gastroartikel (GN-Behälter, Gedeck, Thermoboxen, etc.)
  - Dekoartikel / Party & Co.

Um diese Nutzung im vorhandenen Gebäude verwirklichen zu können, besteht die Notwendigkeit die Verbindung zur Mall zu schließen, die Grundrissgestaltung innerhalb des Gebäudes anzupassen (Einbau von Büro-, Kühl- / Tiefkühlräumen und einer Zentrale für Gewerbekühlgeräte) sowie eine teileingehauste LKW-Rampe neuzubauen.

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über den nordwestlich zum Grundstück gelegenen Kreisverkehr. Die nachzuweisenden Stellplätze befinden sich bereits im Vorhabenbereich.

Die Anlieferung erfolgt über den im Süden befindlichen Anlieferungsbereich. Die neu zu errichtende LKW-Rampe wird teileingehaust.

Für den Großmarkt sind Betriebszeiten von Montag bis Freitag von 07:00 Uhr bis 20:00 Uhr und samstags von 07:00 Uhr bis 18:00 Uhr vorgesehen.

Die Anlieferungen per Lkw finden werktags in der Zeit von 07:00 Uhr bis 16:00 Uhr mit 15 – 20 LKW pro Tag statt. Zusätzlich verkehren zur Auslieferung ca. 10 Kühlfahrzeuge (2 \* 3,5 t; 6 \* 7,5 t; 2 \* 18 t) in der Zeit zwischen 08:00 Uhr und 18:00 Uhr.

Mit der geplanten Umnutzung der bestehenden Immobilie wird ein wichtiger Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden geleistet, indem das ehemals als Baufachmarkt genutzte Gebäude umgenutzt wird. Diesem Ziel wird durch die Planung entsprochen. Durch die Umnutzung des gewerblich genutzten Gebäudes im bestehenden Siedlungsgebiet wird eine Inanspruchnahme bisher nicht baulich genutzter Freiflächen im Sinne des Bodenschutzgebotes vermieden, sie dient der Vermeidung der Zerschneidung des Freiraums an anderer Stelle.

Die vorhandenen Grün- und Freiraumstrukturen sollen erhalten und gesichert werden.

## **6. Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans**

### **6.1 Grundzüge der Planung**

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

- der Art der baulichen Nutzung,
- des Maßes der baulichen Nutzung und
- der überbaubaren Grundstücksflächen

die Grundzüge der Planung dar.

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen setzen das konkrete Vorhaben planungsrechtlich gemäß § 12 Abs. 3 BauGB um. Im Durchführungsvertrag werden weitergehende realisierungsbezogene Vereinbarungen getroffen.

## **6.2 Bauliche Nutzung und Baugestaltung**

### **6.2.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Im Gewerbegebiet 1 (GE 1) sind i.V.m. § 8 Abs. 2 BauNVO folgende Gewerbe zulässig: Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe; Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude; Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke.

Im Gewerbegebiet 2 (GE 2) sind i.V.m. § 8 Abs. 2 BauNVO folgende Gewerbe zulässig: Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe; Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude; Anlagen für sportliche Zwecke.

Innerhalb des mit GE 2 gekennzeichneten Bereichs werden Tankstellen ausgeschlossen, da diese Nutzung in der exponierten Lage im Eingangsbereich zum Gewerbepark Loddenheide städtebaulich nicht gewünscht ist und die Flächen im GE 2 verkehrstechnisch für eine solche Nutzung ungeeignet sind. Zudem ist die Nutzung im Planbereich insgesamt durch die bereits unmittelbar westlich (GE 1) bestehende und planungsrechtlich gesicherte Tankstelle ausreichend vorhanden.

In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Die Betriebswohnungen werden ausgeschlossen, um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten und insbesondere die Betriebe untereinander nicht durch Wohnnutzung einzuschränken. Die Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten werden ebenfalls ausgeschlossen. Damit sollen die ohnehin knappen Gewerbeflächen dem konkreten Ziel einer gewerbegebietstypischen Nutzung zur Verfügung stehen.

Im gesamten Vorhabenbereich (innerhalb Sonderstandort Loddenheide) sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

Diese Festsetzung ist aus dem Planungsziel der Stadt Münster auf der Grundlage des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes<sup>3</sup> abzuleiten, dass in den Sonderstandorten im Stadtgebiet eine

---

<sup>3</sup> Stadt Münster (Hg.) 2018: Einzelhandels- und Zentrenkonzept Münster – Fortschreibung 2018.

restriktive Handhabung zentrenrelevanter und zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente vorsieht, um schädliche Auswirkungen auf die Zentren- und Nahversorgungsstruktur zu vermeiden.

Zur Wahrung eines verträglichen Nutzungsprofils und unter Berücksichtigung untergeordneter, für die Bewertung des Standortes nicht relevanter Betriebsstrukturen, werden jedoch abweichend von der o. g. Nutzungsbeschränkung Kfz-Einzelhandelbetriebe, Betriebe für Kfz-Zubehör im Geltungsbereich des Bebauungsplans gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO als ausnahmsweise zulässig festgesetzt. Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um einen Großhandelsbetrieb, der betrieblich verwendbare oder verwertbare Waren ausschließlich an Gewerbetreibende veräußert. Somit ist der Großhandel nicht als Einzelhandelsbetrieb einzustufen und im Gewerbegebiet allgemein zulässig.

Im Hinblick auf die Vermeidung von Auswirkungen von schweren Unfällen im Sinne von § 50 BImSchG auf die in der Nachbarschaft des Plangebietes befindlichen ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebäude und Gebiete, wichtige Verkehrswege und Freizeitgebiete, werden in den festgesetzten Gewerbegebieten Betriebe und Anlagen mit Bezug auf § 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG bilden, ausgeschlossen.

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen (s. oben) sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m § 12 Abs. 3a BauGB).

### **6.2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der Nutzung wird über die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl, der zulässigen Zahl der Vollgeschosse und die zulässige Gebäudehöhe definiert.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sichert das konkrete Vorhaben und gibt darüber hinaus standortverträgliche Erweiterungsmöglichkeiten.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf Wunsch des Vorhabenträgers auf 0,6 festgesetzt. Da diese GRZ bezogen auf den hier maßgeblichen Geltungsbereich jedoch der bestehenbleibenden Baugrenze entspricht, entspricht dies auch der vormals und auch künftig beabsichtigten städtebaulichen Gestaltung.

Darüber hinaus wird gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, dass eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 im Vorhabenbereich zulässig ist. Diese Überschreitung ist erforderlich, da bereits heute eine entsprechende Versiegelung vorliegt, um die bauordnungsrechtlich notwendigen Pkw-Stellplätze sowie die benötigte Anlieferungssituation und Nebenanlagen (z.B. Fahrradabstellplätze, Trafohäuschen) sicherstellen zu können. Da das Plangebiet bereits zu 93 % versiegelt ist, wird durch kleinflächige Entsiegelungsmaßnahmen die kleinklimatische Situation zudem verbessert.

Eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder nachteilige Umweltauswirkungen sind durch die Überschreitung auch deshalb nicht zu erwarten, da die Oberflächenversiegelung durch die festgesetzte Begrünung der Stellplätze und die festgesetzte Begrünung der Dachflächen und Fassaden (s. Pkt. 6.2.6), die sich positiv auf das Kleinklima auswirkt, gemindert wird.

Die Gebäudehöhen werden entsprechend des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans festgesetzt.

Die Gebäudehöhe im GE 1 wird mit max. 72,00 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt, was einer zulässigen Höhe der baulichen Anlagen von ca. 15 m entspricht. Im GE 2 wird eine zulässige Höhe der baulichen Anlagen von 78,00 m ü. NHN festgesetzt. Dies entspricht einer Höhe der baulichen Anlage von ca. 21 m.

Mit den getroffenen Höhenfestsetzungen wird die Kubatur der bestehenden Gebäude und baulichen Anlagen entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan planungsrechtlich gesichert und standortverträgliche Erweiterungsmöglichkeiten hinsichtlich der Höhenentwicklung gegeben.

### **6.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans festgesetzt. Der städtebauliche Leitgedanke einer klaren Ordnung der südlich der Egbert-Snoek-Straße gelegenen Baukörper wird dadurch gewahrt und sichergestellt, dass das städtebauliche Konzept entsprechend umgesetzt wird. Weiterhin sind kleinteilige An- und Ausbaumöglichkeiten gegeben.

Für die Festsetzung von Baulinien besteht vor diesem Hintergrund keine städtebaulich begründete Notwendigkeit.

### **6.2.4 Ansichten**

Die Ansichten des Vorhabens sind Bestandteil der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und somit verbindlich. Darüber hinaus enthält der Durchführungsvertrag konkretere Vereinbarungen hinsichtlich der Gestaltung. Eine abweichende Gestaltung ist zulässig, wenn sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag dazu verpflichtet und diese im Rahmen der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt. Diese Festsetzung ist getroffen worden, da der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit seinen Ansichten zum Albersloher Weg (GE 2) sowie im nördlichen Baufeld des GE 1 den baulichen sowie gestalterischen Bestand festhält und sichert. Als konkretes städtebauliches bzw. stadtgestalterisches Ziel sind diese Ansichten nicht zu verstehen. Um eine zukünftig nachhaltige Entwicklung für diesen Gewerbestandort zu sichern, ohne eine städtebaulich – für diesen Standort entlang des Albersloher Wegs gerechtfertigte – hohe Qualität aus der Hand zu geben, wird somit die Möglichkeit geschaffen von den Ansichten, aber im Rahmen der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans abzuweichen, wenn eine für den Standort adäquate Qualität vorliegt, die den Anforderungen beider Vertragsparteien genügen.

### **6.2.5 Nebenanlagen, Stellplätze**

Im gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind Stellplätze – auch als überdachte Stellplätze – und Nebenanlagen nach den Regelungen der Landesbauordnung

grundsätzlich auf den privaten Grundstücken innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Somit wird sichergestellt, dass eine flexible Anordnung und Ausgestaltung der Anlagen für den ruhenden Verkehr entsprechend den konkreten funktionalen Anforderungen gegeben ist. Da die nachzuweisenden Stellplätze bereits im Bestand vorhanden sind, entfallen die Vorgaben des § 48 Abs. 1a BauO NRW für die Pflicht zur Überdeckung der Stellplatzfläche für eine Anlage zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie sowie der Pflanzung eines geeigneten Laubbaumes je fünf Stellplätze.

### **6.2.6 Freiflächen und Begrünung**

Die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen im Vorhabenbereich wird weitestgehend durch die funktionalen betrieblichen Abläufe um die Gebäude und baulichen Anlagen und die Notwendigkeit nach einer ausreichenden Anzahl an Kundenparkplätzen geprägt.

Im Bereich der Stellplatzflächen ist je angefangene 6 ebenerdige Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a). Die Bäume dienen der Beschattung der Stellplätze. Zu pflanzen sind Hochstämme einer mindestens mittelkronigen Baumart in dreimal verpflanzter Qualität mit einem Stammumfang von mindestens 18 – 20 cm. Die Baumscheiben sind mit einer Größe von mindestens 6 m<sup>2</sup> oder als durchgehender Baumstreifen von mindestens 2,00 m Breite einzurichten. Die Baumstandorte sind mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen und vor dem Befahren und Beparken zu sichern.

Die mit einem Erhaltungsgebot belegten Baumstandorte sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit heimischen standortgerechten Gehölzen zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, 25b BauGB).

Beim Neubau, Erneuerungen und Anbau von Gebäuden sind die Dächer flächendeckend mit mindestens 0,10 m begrünbarem Substrat zu bedecken sowie mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen und als begrünte Fläche dauerhaft zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB). Hiervon ausgenommen sind Bereiche mit notwendigen technischen Aufbauten. Bereiche mit Photovoltaik-Anlagen sind nicht ausgenommen. Die Begrünung ist durch Aufständern der Anlage sicherzustellen.

Die Dachbegrünung wirkt sich positiv auf das Kleinklima aus und leistet einen Beitrag zur Dämpfung von Abflussspitzen bei Starkregenereignissen durch Regenwasserrückhalt. Durch die direkte Versickerung des Wassers auf begrünten Dächern und der Retentionswirkung wird die örtliche Kanalisation durch verzögertes Einleiten des Niederschlags entlastet.

Für positive kleinklimatische Effekte müssen zudem bei Neubau, Erneuerungen und Anbau alle Fassaden begrünt werden. Je vollendeter 30 m<sup>2</sup> dieser Fassaden (abzüglich ihrer Tür- und Fensterflächen) muss mindestens eine selbstklimmende, rankende oder schlingende Kletterpflanze angepflanzt und dauerhaft fachgerecht gepflegt werden. Die hierzu jeweils mindestens 1 m<sup>2</sup> große Pflanzfläche kann – wenn per Wurzelkorb o.ä. gesichert – bspw. durch Fahrräder überfahren werden.

### **6.2.7 Werbeanlagen**

Um die Anordnung von Werbeanlagen auf ein stadträumlich vertretbares Maß zu reduzieren und gestalterisch zu sichern, werden für die Nutzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen

Bebauungsplans folgende Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 und Abs. 4 BauO NRW zur Ausgestaltung von Werbeanlagen getroffen:

Im gesamten Plangebiet sind die Werbeanlagen an den Fassadenflächen nur wie in den Ansichten dargestellt zulässig. Unzulässig sind alle blinkenden und / oder sich bewegenden Anlagen. Zulässig ist die Aufstellung von sechs Fahnenmasten an den im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Standorten. Die Fahnenmasten dürfen eine Höhe von 64,80 m ü. NHN (ca. 7,50 m über Höhe Stellplatzanlage) nicht überschreiten. Die Werbefahnen sind mit fest und parallel zur Egbert-Snoek-Straße ausgerichteten Auslegern an den Fahnenmasten anzubringen. Zulässig ist die Aufstellung von einer Werbetafel (Werbetafel 1) im Format 480 x 210 cm (B x H) an dem im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Standort. Die Werbetafel darf einschließlich der Aufständering eine Höhe von 59,60 m ü. NHN nicht überschreiten. Zudem ist die Aufstellung einer weiteren Werbetafel (Werbetafel 2) im Format 300 x 400 cm (B x H) an dem im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Standort zulässig. Die Werbetafel darf einschließlich der Aufständering eine Höhe von 61,00 m ü. NHN nicht überschreiten. Zulässig ist ebenfalls die Aufstellung von zwei Preismasten im Format 190 x 750 cm (B x H) an den im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Standorten. Die Preismasten dürfen einschließlich der Aufständering eine Höhe von 65,00 m ü. NHN nicht überschreiten. Zulässig ist die Aufstellung eines Gestells mit 2 Aktionsplanen jeweils im Format 400 x 200 cm (B x H) an den im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Standorten. Die Gestelle mit Aktionsplanen dürfen einschließlich der Aufständering eine Höhe von 59,00 m ü. NHN nicht überschreiten. Zulässig ist die Aufstellung eines Gestells mit Tankkarten (Tankkarte 1) im Format 100 x 335 cm (B x H) an den im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Standort. Das Gestell darf einschließlich der Aufständering eine Höhe von 60,80 m ü. NHN nicht überschreiten. Zulässig ist die Aufstellung eines Gestells mit Tankkarten (Tankkarte 2) im Format 100 x 345 cm (B x H) an den im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Standort. Das Gestell darf einschließlich der Aufständering eine Höhe von 60,00 m ü. NHN nicht überschreiten.

Über die benannten Festsetzungen wird eine stadtbildverträgliche Ausgestaltung der Werbeanlagen sichergestellt, gleichzeitig wird der Notwendigkeit nach einer angemessenen Außendarstellung der Betriebe am Standort entsprochen.

Wie bereits unter 6.2.4 beschrieben, ist es auch für Werbeanlage möglich, künftig abweichende Gestaltungen von Werbeanlagen im Durchführungsvertrag im Rahmen der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu treffen.

### **6.2.8 Solarenergienutzung auf Dachflächen**

Beim Neubau von Gebäuden ist eine Anlage zur Solarenergienutzung zu installieren. Die Anlage muss eine Größe von mindestens 50 % der Grundfläche des Gebäudes besitzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b). 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 verbrauchsornah gewonnen. Den erhöhten Kosten der Installation von Solaranlagen stehen Kosteneinsparungen im Betrieb durch die Nutzung der gewonnenen Energie in das Stromnetz gegenüber.

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. 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.

### **6.3 Verkehrsflächen / Erschließung**

#### **6.3.1 Verkehrliche Situation und Erschließung**

Die bestehende verkehrliche Erschließung des Änderungsbereichs wird nicht verändert. Es bestehen derzeit drei Zufahrten zum Grundstück. Über den Kreisverkehr an der Egbert-Snoek-Straße besteht die Hauptanbindung. Weiterhin besteht eine Anbindung des Parkplatzes über eine Zu- und Abfahrt am Bertha-von-Suttner-Weg (außerhalb des Änderungsbereichs). Eine dritte Anbindung besteht über eine Zu- und Abfahrt am Albersloher Weg. Hier ist ein Rechtsein- und -ausbiegen möglich. Die Anbindung genießt Bestandsschutz und war bereits im Bebauungsplan Nr. 517 durch eine entsprechende Unterbrechung des Zu- und Abfahrtsverbots planungsrechtlich gesichert. Diese Anbindung trägt vor allem dazu bei, den Kreisverkehr an der Egbert-Snoek-Straße sowie die Kreuzung von Egbert-Snoek-Straße und Albersloher Weg zu Spitzenzeiten zu entlasten.

Durch die Nutzungsänderung zu einem Großmarkt verringert sich die Kundenfrequenz gegenüber des vorherigen Einzelhandelsbetriebes. Somit wird die bestehende Erschließungsfunktion insgesamt entlastet. Die durch das Vorhaben induzierten Verkehre können somit im Grundsatz verträglich abgewickelt werden. Stauereignisse in den Nachmittagsspitzenstunden sind aufgrund der begrenzten Leistungsfähigkeit des Knotens Albersloher Weg / Egbert-Snoek-Straße, wie bisher, nicht gänzlich zu vermeiden.

#### **6.3.2 ÖPNV-Anbindung**

Die nächstgelegene Bushaltestelle „Loddenheide / Beresa“ befindet sich am Albersloher Weg unmittelbar auf Höhe des Änderungsbereiches in fußläufiger Entfernung und wird regelmäßig von den Stadtbuslinien 6 und 8 Richtung Coerde bzw. Wolbeck und Hilstrup angefahren.

### **6.4 Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur**

Belange der Ver- und Entsorgung sowie der technischen Infrastruktur sind von der zweiten vorhabenbezogenen Änderung nicht betroffen.

### **6.5 Immissionsschutz**

Im Rahmen der Aufstellung der vorhabenbezogenen 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 517 wird aufgrund der bereits vorhandenen Bestandssituation (vollflächige Nut-

zung des Plangebietes) auf eine Einschränkung der Bauflächen nach der Art der zulässigen Betriebe auf der Grundlage des Abstandserlasses NRW<sup>4</sup> verzichtet. Zulässig sind nicht erheblich belästigende Betriebe gem. § 8 BauNVO. Die Grenzen der gewerblichen Nutzung im Sinne des Immissionsschutzes werden durch das in § 15 BauNVO verankerte Gebot der Rücksichtnahme gebildet, wonach Nutzungen im Einzelfall unzulässig sind, „wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebietes im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind ...“.

Im Rahmen der Aufstellung des südlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 611 wurde ein Lärmgutachten erstellt, in welchem die Auswirkungen der im Süden des Plangebietes der 2. Änderung bestehenden Anlieferungszone betrachtet wurden. Unter Berücksichtigung der dort ermittelten Lärmbelastungen kann auch für die gegenüber der bisherigen Situation gesteigerte Anlieferungsfrequenz des Großmarktes davon ausgegangen werden, dass der Immissionsrichtwert nach TA Lärm für Gewerbegebiete von 65 dB(A) am Tag weiterhin eingehalten wird. Abschließend erfolgt der konkrete Nachweis des Immissionsschutzes im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

## **6.6 Altlasten, Altstandorte und Kampfmittel**

### **6.6.1 Altlasten und Altstandort**

Im Plangebiet befinden sich die im städtischen Altlast- / Verdachtsflächenkataster geführten Flächen Nr. 8 (Altstandort; Tankstelle) und Nr. 826 (Altstandort; Kaserne).

- Altlast-/Verdachtsfläche 8: Die Fläche einer ehemaligen Tankstelle liegt im Eckbereich „Egbert-Snoek-Straße / Albersloher Weg“ im heutigen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 517, 1. Änderung und betrifft vollständig die Flächen der heutigen Verwaltungseinrichtungen der RATIO Handel GmbH. Untersuchungen aus dem Jahre 1998 ergaben keine sanierungsrelevanten Verunreinigungen, der Ausbau der Behälter im Jahr 2001 wurde gutachterlich begleitet. Im südlichen Randbereich der Fläche befindet sich zudem die in das Verzeichnis „schädliche Bodenveränderungen“ unter der Nr. 80013 eingetragene Teilfläche. Hier befanden sich drei unterirdische Lagerbehälter. Im Zuge des Ausbaus vorgefundene Verunreinigungen wurden soweit saniert, dass lediglich Restgehalte im Boden verblieben, die aus bautechnischen Gründen nicht entfernt werden konnten.
- Altlast-/Verdachtsfläche 826: Als Standort eines ehemaligen Flughafen- und Kasernengeländes betrifft die Fläche das gesamte Grundstück des bestehenden C&C-Großmarktes sowie die südöstlich und südwestlich angrenzenden Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 404. Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung zeigten Verunreinigungen des Erdreiches. Entsprechend der planungsrechtlich zulässigen Nutzung als Gewerbegebiet wurde eine Sanierung durchgeführt. Eine Sanierungsdokumentation für den Bereich liegt vor, alle Auflagen der Sanierungsgenehmigung wurden erfüllt. Vor dem Hintergrund der Tatsache, dass nicht ausgeschlossen werden kann, dass in den nicht aufgeschlossenen Flächen eventuell noch Störstoffe oder geringe Kontaminationen vorhanden sind, wird ein Hinweis in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen, wonach

---

<sup>4</sup> Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007, Ministerialblatt NRW Nr. 29 vom 12.10.2007, S. 659.

der bei Bauarbeiten in diesem Bereich anfallende Erdaushub in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden der Stadt Münster zu begutachten und gemäß Weisung der Fachbehörde zu entsorgen ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Fläche sich in einem auch vor der Nutzung der übrigen Loddenheide durch die britischen Streitkräfte militärisch genutzten Bereich befindet. Eine Sanierung unter bodenschutzrechtlichen Gesichtspunkten, wie im übrigen Bereich der Loddenheide, fand aufgrund der gewerblichen Nutzung nicht statt. Ein Bodenbelastungsverdacht für die Fläche kann daher nicht ausgeschlossen werden. Sämtliche Erdarbeiten sind nach vorheriger Absprache mit der Unteren Bodenschutzbehörde unter gutachterlicher Begleitung durchzuführen. Im Bebauungsplanentwurf ist eine entsprechende Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 sowie ein entsprechender Hinweis enthalten.

### **6.6.2 Kampfmittel**

Kampfmittelvorkommen sind nicht zu vermuten. Sollten jedoch bei der Durchführung von Baumaßnahmen außergewöhnlich verdächtige Verfärbungen beobachtet werden, ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst unverzüglich zu benachrichtigen.

## **6.7 Denkmalschutz / Archäologie**

### **6.7.1 Bodendenkmale**

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

### **6.7.2 Baudenkmale**

Im Plangebiet befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude.

## **6.8 Ausgleichsflächen**

Die vorliegende vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplans wird auf der Grundlage des § 13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Aufgrund der geringen Größe der zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> finden auf den Bebauungsplan die Vorschriften des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Anwendung. Demnach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung ist in vorliegendem Fall daher nicht erforderlich.

## 6.9 Artenschutz

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW<sup>5</sup> ist im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung festzustellen, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten im Plangebiet aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften potenziell nicht ausgeschlossen werden können – bzw. ob und welche Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte erforderlich werden. Für die Beurteilung möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte ist dabei jeweils die aktuelle und nicht die planungsrechtliche Situation im entsprechenden Plangebiet ausschlaggebend.

### Bestandsbeschreibung

Das ca. 3,07 ha große Plangebiet der vorhabenbezogenen 2. Änderung befindet sich ca. 2,2 km südöstlich der Innenstadt von Münster. Der Geltungsbereich wird im Nordwesten durch die Egbert-Snoek-Straße und im Nordosten durch den Albersloher Weg begrenzt. Im Süden stellt die südliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 384 und im Südwesten die westliche Grenze der Tankstelle die Abgrenzung des Geltungsbereichs dar. Im Nordosten befinden sich Schrebergärten, die durch den Albersloher Weg von dem Plangebiet abgegrenzt werden. Alle weiteren umliegenden Flächen abgesehen vom südwestlich angrenzenden Sondergebiet „SB-Warenhaus, Bau- und Gartenmarkt“ werden als Gewerbegebiet genutzt. Ein Übergang in die freie Landschaft besteht nicht.

Das Plangebiet ist derzeit nahezu vollständig durch das Gebäude des Baufachmarktes, die Tankstelle mit Betankungsfläche, das RATIO Verwaltungsgebäude und deren Stellplätze bebaut. Entlang der Egbert-Snoek-Straße und des Albersloher Wegs befindet sich ein schmaler Grünstreifen mit niedrigen Heckenstrukturen aus Kirschlorbeer, die regelmäßig zurückgeschnitten werden. Außerdem ist die Parkfläche mit einzelnstehenden Bäumen bepflanzt. Dabei handelt es sich ausschließlich um junge Ahornbäume.

Naturschutzrechtlich geschützte Gebiete oder Objekte sind von der Planung nicht betroffen.

Laut Abfrage des Fachinformationssystems (FIS)<sup>6</sup> kommen im Bereich des Plangebietes, Messtischblatt 4011 (Quadrant 4), 33 planungsrelevante Arten vor; dazu gehören unter Berücksichtigung der im Plangebiet vorkommenden Lebensraumtypen gemäß FIS-Klassifizierung (Gehölze, Säume, Gebäude) 9 Fledermaus- und 24 Vogelarten (s. Tab. 1).

---

<sup>5</sup> Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW, Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben, gemeinsame Handlungsempfehlung.

<sup>6</sup> Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen (2014): Fachinformationssystem geschützte Arten (FIS) in NRW. Messtischblattabfrage. Online unter: [www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt](http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt) (Messtischblatt 4011) Abgerufen: Oktober 2024.

Vorhabenbezogene 2. Änderung  
des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 517:  
Albersloher Weg / Egbert-Snoek-Straße

Art		Status	Erhaltungszustand	Potential-	Gehölze	Säume	Gebäude
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name		in NRW (ATL)	Analyse			
<b>Säugetiere</b>							
<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügelvedermaus	N	U-	Na	Na		FoRu!
<i>Myotis dasycneme</i>	Teichfledermaus	N	G	-	Na		FoRu!
<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus	N	G	-	Na		FoRu
<i>Nyctalus leisteri</i>	Kleinabendsegler	N	U	Na	Na		(FoRu)
<i>Nyctalus noctula</i>	Abendsegler	N	G	Na	Na	(Na)	(Ru)
<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhautfledermaus	N	G	-			FoRu
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus	N	G	Na	Na		FoRu!
<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr	N	G	-	FoRu, Na	Na	FoRu
<i>Vespertilio murinus</i>	Zweifarbvedermaus	N	G	-	(Na)		FoRu
<b>Vögel</b>							
<i>Accipiter gentilis</i>	Habicht	B	U	-	(FoRu), Na		
<i>Accipiter nisus</i>	Sperber	B	G	-	(FoRu), Na	Na	
<i>Alauda arvensis</i>	Feldlerche	B	U-	-		FoRu	
<i>Ardea cinerea</i>	Graureiher	B	G	-	(FoRu)		
<i>Asio otus</i>	Walddohreule	B	U	-	Na	(Na)	
<i>Athene noctua</i>	Steinkauz	B	U	-	(FoRu)	Na	FoRu!
<i>Aythya ferina</i>	Tafelente	B	S	-		(FoRu)	
<i>Buteo buteo</i>	Mäusebussard	B	G	-	(FoRu)	(Na)	
<i>Carduelis cannabina</i>	Bluthänfling	B	U	-	FoRu	Na	
<i>Charadrius dubius</i>	Flussregenpfeifer	B	S	-			FoRu
<i>Cuculus canorus</i>	Kuckuck	B	U-	-	Na		
<i>Delichon urbica</i>	Mehlschwalbe	B	U	-		(Na)	FoRu!
<i>Dryobates minor</i>	Kleinspecht	B	U	-	Na		
<i>Dryocopus martius</i>	Schwarzspecht	B	G	-	(Na)	Na	
<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke	B	G	-	(FoRu)	Na	FoRu!
<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwalbe	B	U	-	(Na)	(Na)	FoRu!
<i>Luscinia megarhynchos</i>	Nachtigall	B	U	-	FoRu!	FoRu	
<i>Passer montanus</i>	Feldsperling	B	U	-	(Na)	Na	FoRu
<i>Perdix perdix</i>	Rebhuhn	B	S	-		FoRu!	
<i>Scolopax rusticola</i>	Waldschnepfe	B	U	-	(FoRu)		
<i>Serinus serinus</i>	Girlitz	B	S	-		Na	
<i>Strix aluco</i>	Waldkauz	B	G	-	Na	Na	FoRu!
<i>Sturnus vulgaris</i>	Star	B	U	-		Na	FoRu
<i>Tyto alba</i>	Schleiereule	B	G	-	Na	Na	FoRu!

**Tabelle 1: Planungsrelevante Arten für Quadrant 4 im Messtischblatt 4011, Stand: Oktober 2024. Status: B = Brutnachweis ab dem Jahr 2000 vorhanden; N = Nachweis ab dem Jahr 2000 vorhanden. Erhaltungszustände: G = günstig, U = unzureichend, S = schlecht, -/ + = Te**

Weitere Hinweise auf Vorkommen planungsrelevanter Arten liegen gemäß Abfrage der Landschaftsinformationssammlung<sup>7</sup> für das Plangebiet bzw. das auswirkungsrelevante Umfeld nicht vor.

Das potenziell denkbare Arteninventar im Bereich des Plangebietes kann unter Berücksichtigung der tatsächlich erfassten Habitatstrukturen und der Habitatausstattung sowie der -größe eingeschränkt werden, weil die spezifischen Lebensraumansprüche der betrachteten Arten voraussichtlich nicht erfüllt werden.

### Fledermäuse

In Bezug auf die potenziell denkbaren Fledermausarten gemäß FIS (vgl. Tab. 1) kann eine unmittelbare Betroffenheit im Sinne einer Worst-Case-Analyse auf der vorliegenden Bebauungs-

<sup>7</sup> Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen (o.J.): Fundortkataster für Pflanzen und Tiere/ Landschaftsinformationssammlung NRW @LINFOS. Online unter: [www.lanuv.nrw.de/natur/artenschutz/infosysteme/fundortkataster/](http://www.lanuv.nrw.de/natur/artenschutz/infosysteme/fundortkataster/). Abgerufen: Oktober 2024.

planebene nicht ausgeschlossen werden. Das Planvorhaben sieht im Innenbereich des vorhandenen Baukörpers Umstrukturierungen vor. Eine potenzielle Funktion der Gebäude als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für primär an Gebäude gebundene Fledermausarten (insbesondere Breitflügel- und Zwergfledermaus) kann jedoch ausgeschlossen werden, da es sich um Gewerbegebäude mit glatten Wänden handelt. Die Fassade verhindert jegliche Erschließungsversuche durch Fledermäuse und bietet somit kein Quartierpotenzial.

Darüber hinaus handelt es sich bei den in der Messtischblattabfrage genannten Arten um Fledermausarten, die unter anderem auch Straßenbeleuchtung als Jagdmöglichkeit nutzen. Aufgrund des Vorhabens, ohne langfristige Auswirkungen auf die Beleuchtung des Plangebietes und vorhandenen Ausweichmöglichkeiten gleicher oder höherer Qualität im Umland kann nicht von einer essenziellen Funktion als Nahrungshabitat ausgegangen werden.

Da bei Umsetzung des Vorhabens keine relevante Verschlechterung des Nahrungsangebotes zu prognostizieren ist, kann eine artenschutzrechtliche Betroffenheit gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG i. S. eines Verlustes essenzieller Nahrungshabitate ausgeschlossen werden. Maßgebliche Leitstrukturen liegen nicht vor.

### **Vögel**

In Bezug auf die gemäß Messtischblattabfrage potenziell vorkommenden planungsrelevanten Vogelarten wird deutlich, dass im Bereich des Plangebietes kein Potential für Vorkommen planungsrelevanter Vogelarten besteht. Durch die flächendeckende Versiegelung des Plangebietes, der geringen Größe der Grünstrukturen sowie der wesentlichen anthropogenen Störungen, ist eine Funktion als Nahrungshabitat oder Fortpflanzungs- und Ruhestätte auszuschließen.

### **Auswirkungsprognose und Maßnahmen**

Der Bauherr ist verpflichtet, sicherzustellen, dass durch Bauarbeiten keine geschützten Tierarten beeinträchtigt oder geschädigt werden.

Besonders geschützt sind viele gebäudebewohnende Arten, darunter Vögel (z.B. Schwalben, Mauersegler, Turmfalken und Schleiereulen) und alle Fledermausarten. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, diese Tiere zu verletzen, zu töten, erheblich zu stören. Es ist ebenfalls verboten, ihre Nester, Höhlen oder Schlafplätze zu zerstören.

Sollten bei den Bauarbeiten geschützte Tiere oder ihre Nester, Brutstätten oder Verstecke (auch wenn sie leer oder verlassen wirken) gefunden werden, müssen die Arbeiten zunächst gestoppt werden. Das weitere Vorgehen ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Mit Umsetzung des Planvorhabens ist keine Entfernung von Gehölzen erforderlich, im Falle einer zukünftig geplanten Entfernung kann eine artenschutzrechtliche Betroffenheit europäischer Vogelarten / planungsrelevanter Arten jedoch nur unter Einhaltung zeitlicher Vorgaben ausgeschlossen werden. Nach § 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 BNatSchG besteht das generelle Verbot, Gehölze in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September zu entfernen.

## 7. Flächenbilanz

Für den Geltungsbereich der vorhabenbezogenen 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 517 ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Plangebiet gesamt	30.668 m <sup>2</sup>	100 %
Vorhabenbereich (Gewerbegebiet) davon:	30.668 m <sup>2</sup>	100 %
Überbaute Fläche	11.407 qm	37,2 %
Versiegelte Fläche	16.049 qm	52,3 %
Unversiegelte Fläche	3.212 qm	10,5 %

---

**Tabelle 2: Flächenbilanz vom Vorhaben**

## 8. Auswirkungen auf die Umwelt

Die vorhabenbezogene 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 517 „Albersloher Weg / Egbert-Snoek-Straße / Loddenheide / Bertha-von-Suttner-Weg / Rösnerstraße“ wird auf Grundlage des § 13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind hierbei erfüllt: Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindet sich innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs und verfügt über eine Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht begründet und Beeinträchtigungen der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht zu erwarten. Eine förmliche Umweltprüfung ist damit nicht erforderlich. Gleichwohl werden gemäß dem Standard der Stadt Münster die Auswirkungen auf die Umwelt in einem „Umweltprotokoll“ gesondert dargelegt.

### 8.1 Mensch

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 517 setzt für das Plangebiet Sondergebiet mit den Zweckbestimmungen „Bau- und Gartenmarkt / Verwaltungsgebäude“ im Nordosten und „SB-Warenhaus, Bau- und Gartenmarkt“ im Südwesten fest. Eine Bebauung des Plangebietes liegt somit zum Großteil bereits vor. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich weitere Gewerbe- aber auch Wohnnutzungen. Das Plangebiet ist aufgrund der innerstädtischen Lage, der Nähe zum Albersloher Weg sowie zu bestehenden gewerblichen Nutzungen deutlich vorbelastet.

Zulässig sind nicht erheblich belästigende Betriebe gemäß § 8 BauNVO. Die Grenzen der gewerblichen Nutzung im Sinne des Immissionsschutzes richten sich nach dem Rücksichtnahmegebot in § 15 BauNVO, das unzumutbare Belästigungen oder Störungen ausschließt.

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

### **Arten- und Biotopschutz**

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung ist gemäß der Handlungsempfehlung des Landes NRW<sup>8</sup> die Durchführung einer artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP) notwendig. Dabei ist festzustellen, ob im Plangebiet Vorkommen europäisch geschützter Arten aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht ausgeschlossen werden können. Gegebenenfalls lassen sich artenschutzrechtliche Konflikte durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen, inklusive vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erfolgreich abwenden.

Für die Beurteilung möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte ist dabei jeweils die aktuelle und nicht die planungsrechtliche Situation im Plangebiet ausschlaggebend. Im vorliegenden Fall wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I durchgeführt (vgl. Kap. 6.9). Im Ergebnis können unter Einhaltung einer Bauzeitenregelung, die potenzielle Entfernung von Gehölzen betreffend, artenschutzrechtlicher Konflikte gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Vorkommen planungsrelevanter Farn-, Blütenpflanzen und Flechten liegen für das Plangebiet bzw. das auswirkungsrelevante Umfeld nicht vor. Aufgrund seiner derzeitigen Ausgestaltung und Lage im Siedlungsraum bestehen auch keine Anhaltspunkte für entsprechendes Vorkommen der konkurrenzschwachen, zumeist auf nährstoffarme Standorte beschränkten Arten. Darüber hinaus sind die Standorte planungsrelevanter Pflanzenarten i.d.R. bekannt und auf wenige Schutzgebiete beschränkt.

### **NATURA 2000**

Gebiete des europäischen Schutzgebietsnetzes NATURA 2000 liegen im Plangebiet und seiner Umgebung nicht vor. Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Wolbecker Tiergarten“ (DE-4012-301) befindet sich in einer Entfernung von ca. 6,4 km in südöstlicher Richtung. Erhebliche, nachteilige Beeinträchtigungen des Europäischen Schutzgebietes durch das Vorhaben können u.a. aufgrund der Entfernung ausgeschlossen werden.

### **Eingriffs- und Ausgleichsbilanz**

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten für Bebauungspläne mit einer Gesamtfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit ist in vorliegendem Fall ein Eingriffsausgleich nicht erforderlich.

### **Wald**

Forstliche Belange sind durch das Planvorhaben nicht betroffen. Innerhalb des Plangebietes liegen keine Waldflächen bzw. forstlich genutzten Gebiete.

---

<sup>8</sup> Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz vom 22.12.2010: Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen.

### 8.3 Boden

Eine Bebauung des Plangebietes ist bereits im Rahmen des seit 2009 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 517 vorgesehen. Dieser setzt für das gesamte Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine GRZ von 0,8 fest. Das Plangebiet ist bereits zu 93 % versiegelt. Eine weitere Versiegelung ist durch die planungsrechtliche Festsetzung des Maßes der zulässigen Versiegelung nicht gegeben. Durch kleinflächige Entsiegelungsmaßnahmen wird die kleinklimatische Situation zudem verbessert.

Durch die derzeit im Plangebiet bestehende Bebauung liegen voraussichtlich keine ungestörten Bodenverhältnisse und -profile mehr vor, sodass baubedingt nicht von einer weiteren, anthropogenbedingten Überformung des Bodens auszugehen ist.

Für den Planbereich sind Altlasten- bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt. Im Eckbereich „Egbert-Snoek-Straße / Albersloher Weg“ liegt der Standort einer ehemaligen Tankstelle. Außerdem umfasst ein Teil des Plangebietes den Standort eines ehemaligen Flughafen- und Kasernengeländes. Teilweise wurden in den betroffenen Bereichen Sanierungen durchgeführt (vgl. Kap. 6.6).

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass in den nicht aufgeschlossenen Flächen eventuell noch Störstoffe oder geringe Kontaminationen vorhanden sind, wird ein Hinweis in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen, wonach der bei Bauarbeiten in diesem Bereich anfallende Erdaushub in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden der Stadt Münster zu begutachten und gemäß Weisung der Fachbehörde zu entsorgen ist.

Eine Sanierung unter bodenschutzrechtlichen Gesichtspunkten, wie im übrigen Bereich der Loddenheide, fand aufgrund der gewerblichen Nutzung nicht statt. Da die Fläche sich in einem ehemals militärisch genutzten Bereich befindet, kann ein Bodenbelastungsverdacht nicht ausgeschlossen werden. Sämtliche Erdarbeiten sind nach vorheriger Absprache mit der Unteren Bodenschutzbehörde unter gutachterlicher Begleitung durchzuführen.

### 8.4 Wasser

Gemäß Umweltkataster der Stadt Münster<sup>9</sup> liegt das Plangebiet im Einzugsgebiet der Werse. Die Grundwassereinheit (L41121-3) befindet sich vollständig im Stadtgebiet. Das Wasserschutzgebiet Münster-Geist befindet sich im Südwesten der Einheit. Oberflächengewässer liegen im Plangebiet nicht vor. Ungefähr 420 m südwestlich liegt ein Regenrückhaltebecken. Der Dortmund-Ems-Kanal verläuft ca. 740 m westlich des Plangebietes. Festgesetzte Überschwemmungsgebiete bestehen nicht. Im Plangebiet selbst ist eine Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch die vorhandene Versiegelung bereits anzunehmen. Darüber hinaus können Auswirkungen durch die im Rahmen der Planumsetzung entstehenden Störungen – z. B. durch Bauverkehre – entstehen. Bei einem erwartungsgemäß unfallfreien Betrieb der Baufahrzeuge und -maschinen sind Verschmutzungen des Schutzgutes – z. B. durch Schmier- und Betriebsstoffe – jedoch nicht anzunehmen. Aufgrund der zukünftigen Nutzung ist nicht von erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut auszugehen.

Die Ver- und Entsorgung erfolgt weiterhin über das bereits bestehende Leitungsnetz.

---

<sup>9</sup> Stadt Münster (o.J.): Umweltkataster. Online unter: <https://geo.stadt-muenster.de/webgis/application/Umweltkataster?>. Abgerufen: Oktober 2024.

### **8.5 Klimaschutz / Luft**

Das Plangebiet übernimmt gemäß Grünordnung Münster „Teilplan Freiraumkonzept“ keine relevanten Funktionen als klimaökologischer Ausgleichsraum bzw. Kaltluftleitbahn. Auch Lage und Größe des Plangebietes sind für relevante Funktionen des Schutzgutes nicht von Bedeutung.

Im Rahmen der vorliegenden Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird die zulässige Grundflächenzahl auf 0,6 herabgesenkt. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 im Vorhabenbereich zulässig ist. Diese Überschreitung ist erforderlich, da bereits heute eine entsprechende Versiegelung vorliegt, um die bauordnungsrechtlich notwendigen Pkw-Stellplätze sowie die benötigte Anlieferungssituation und Nebenanlagen sicherstellen zu können.

Durch die festgesetzte Begrünung der Stellplätze sowie die festgesetzte Begrünung der Dachflächen und Fassaden werden nachteilige Auswirkungen auf das Klima minimiert. Die Grünfestsetzungen wirken sich positiv auf das Kleinklima aus, sodass nachteilige Umweltauswirkungen nicht zu erwarten sind.

### **8.6 Landschaft**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsbereichs und ist von der freien Landschaft her nicht einsehbar. Dementsprechend sind mit Umsetzung des Planvorhabens auch keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu prognostizieren.

### **8.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Nach derzeitigem Kenntnisstand kommen im Plangebiet keine Kultur- oder sonstigen Sachgüter vor. Es finden sich keine Hinweise auf Bodendenkmäler (s. Pkt. 6.7). Dennoch sind im Falle von kulturhistorisch wichtigen Bodenfunden die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes zu beachten. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

### **8.8 Wechselwirkungen**

Die Schutzgüter stehen in ihrer Ausprägung und Funktion untereinander in Wechselwirkung. Dominierend wirkt die derzeitige Nutzung als Gewerbegebiet. Hieraus resultieren Auswirkungen auf die Struktur- und Artenvielfalt von Flora und Fauna, aber auch Einflüsse auf den Boden- und Wasserhaushalt. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über diese unmittelbaren ökosystemaren Zusammenhänge hinausgehen, sind nicht anzunehmen. Es liegen im Plangebiet keine Schutzgüter vor, die in unabdingbarer Abhängigkeit voneinander liegen, sodass mit Umsetzung des Planvorhabens indirekte Umweltauswirkungen, die die Erheblichkeitsschwelle überschreiten, nicht zu prognostizieren sind (z. B. Absenken des Grundwasserspiegels mit erheblichen Auswirkungen auf Sonderbiotope / Extremstandorte; Entstehung relevanter (Stick)stoffbelastungen mit Überschreitung lebensraumspezifischer Grenzwerte (critical loads) in umliegenden Natura-2000 Gebieten).

### **8.9 Zusammenfassung**

Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist es, auf dem Bestandsgrundstück südwestlich der Egbert-Snoek-Straße die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verlagerung des nahegelegenen Großmarktes für Gastronomie zu schaffen und somit die Flächen des bisherigen Baufachmarktes

sinnvoll nachzunutzen. Das Konzept sieht vor, lediglich im Innenbereich des vorhandenen Baukörpers Umstrukturierungen vorzunehmen.

Für das Plangebiet liegt der seit 2009 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 517 sowie die seit 2015 rechtskräftige 1. Änderung vor. Dieser trifft für das Plangebiet die Festsetzung als Sondergebiet.

Die Stadt Münster beabsichtigt, die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 517 „Albersloher Weg / Egbert-Snoek-Straße / Loddenheide / Bertha-von-Suttner-Weg / Rösnerstraße“ auf der Grundlage des § 13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren durchzuführen. Dementsprechend ist eine förmliche Umweltprüfung nicht erforderlich. Gleichwohl werden gemäß dem Standard der Stadt Münster die Auswirkungen auf die Umwelt in einem „Umweltprotokoll“ gesondert dargelegt.

Aufgrund der Tatsache, dass für das Plangebiet ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt und die Fläche bereits großflächig bebaut bzw. versiegelt ist, aber auch aufgrund der Lage im Siedlungsraum, sind mit der vorliegenden Planung keine relevanten Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter zu erwarten, die nicht entsprechend im Rahmen der vorliegenden Planung sachgerecht berücksichtigt werden können.

Die artenschutzfachlichen Anforderungen i.S. des § 44 Abs. 1 BNatSchG wurden durch die Erarbeitung eines Artenschutzfachbeitrages (Stufe I) berücksichtigt. Im Ergebnis können unter Einhaltung von Vermeidungsmaßnahmen die Entfernung von Gehölzen betreffend artenschutzrechtliche Konflikte vermieden werden.

Durch die derzeit im Plangebiet bestehende Bebauung liegen voraussichtlich keine ungestörten Bodenverhältnisse und -profile mehr vor, sodass baubedingt nicht von einer weiteren, anthropogenbedingten Überformung des Bodens auszugehen ist. Für den Planbereich sind Altlasten- bzw. Altlastverdachtsflächen bekannt. Sämtliche Erdarbeiten sind nach vorheriger Absprache mit der Unteren Bodenschutzbehörde unter gutachterlicher Begleitung durchzuführen, da ein Bodenbelastungsverdacht aufgrund der militärischen Vornutzung der Fläche nicht ausgeschlossen werden kann.

Im Plangebiet ist eine Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch die vorhandene Versiegelung bereits anzunehmen. Mit Umsetzung des Planvorhabens ist keine zusätzliche Versiegelung zu erwarten, sodass sich der aktuelle Zustand voraussichtlich nicht verändern wird.

Durch die festgesetzte Begrünung der Stellplätze sowie der festgesetzten Begrünung der Dachflächen und Fassaden werden nachteilige Auswirkungen auf das Klima minimiert.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsbereichs und ist von der freien Landschaft her nicht einsehbar. Dementsprechend sind mit Umsetzung des Planvorhabens keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu prognostizieren.

Nach derzeitigem Kenntnisstand kommen im Plangebiet keine Kultur- oder sonstigen Sachgüter mit entsprechender architektonischer Bedeutung vor. Es finden sich keine Hinweise auf Bodendenkmäler. Im Fall von kulturhistorisch wichtigen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes zu beachten.

## 9. Referenzliste der Quellen / Gutachten

- Amt für Grünflächen und Umweltschutz Stadt Münster (2012): Grünsystem Zielkonzept Naturraum. Online unter:  
<https://www.stadt-muenster.de/fileadmin/userupload/stadt-muenster/67umwelt/pdf/gruenordnungzielkonzeptnaturraum.pdf>. Abgerufen: 29.10.2024.
- Amt für Grünflächen und Umweltschutz Stadt Münster (2012): Freiraumkonzept. Online unter:  
<https://www.stadt-muenster.de/fileadmin/userupload/stadt-muenster/67umwelt/pdf/gruenordnungfreiraumkonzept2012.pdf>. Abgerufen: 29.10.2024.
- Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (o.J.): Fachinformationssystem Klima NRW.Plus. Online unter: <https://www.klimaatlas.nrw.de/klima-nrw-pluskarte/>. Abgerufen: 29.10.2024.
- Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz (22.12.2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen.
- Stadt Münster, Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit (o.J.): Umweltkataster Münster. Online unter:  
<https://geo.stadt-muenster.de/webgis/application/Umweltkataster>. Abgerufen: 29.10.2024.

## 10. Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 517 erfolgt vorhabenbezogen. Weitere Regelungen zur Durchführung (Realisierungszeitraum, Kostentragung u.ä.) werden im Rahmen eines Durchführungsvertrags mit der Vorhabenträgerin getroffen.

Diese Begründung dient gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) als Anlage zu der vom Rat der Stadt Münster am \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossenen vorhabenbezogenen 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 517: Albersloher Weg / Egbert-Snoek-Straße.

Münster, den \_\_\_\_\_

Markus Lewe  
Oberbürgermeister