

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 388: Nienberge – Gewerbegebiet Steinfurter Str. / B 54 / A1

Während der öffentlichen Auslegung wurden für den Bereich der 1. Änderung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 388 folgende Anregungen vorgetragen:

1. Der Eigentümer des Grundstücks Haus Uhlenkotten 34 wünscht vor Erteilung der Baugenehmigungen für die geplanten Möbelmärkte auf den gegenüberliegenden Flurstücken (Sondergebiete 2 und 4) ein Mitspracherecht bzgl. der Anordnung der Gebäude und der Stellplätze. Wegen der künftig zulässigen Bauhöhe von 12,0 m sei eine Verschattung seines Grundstücks zu befürchten.

Stellungnahme

Innerhalb der künftigen Baugrenzen und unter Einhaltung der Höhenfestsetzungen, ist jeder Bauherr frei in seiner Standortgestaltung und Ausnutzung der Grundstücksflächen. Die künftige Bebauung kann auf der Nord- wie auf der Südseite der Straße bis auf 5,0 m an die Erschließungsstraße heranrücken und eine Höhe bis zu 12,0 m erreichen. Damit werden beide Seiten des Gewerbegebietes nördlich und südlich der Erschließungsstraße gleichbehandelt. Zwischen dem Gebäude des Eingebers und den geplanten Möbelmärkten in den SO-2 und -4 Gebieten liegen mindestens 22 m Abstand, so dass sich eine Verschattung des Eingebergrundstücks in engen Grenzen halten wird. Aus diesen Gründen sollte den Bedenken nicht gefolgt werden. (Beschlussvorschlag 1.2.1)

2. Der Eigentümer des Grundstücks Haus Uhlenkotten 34 bittet um eine exakte Beschreibung in der Begründung zum Bebauungsplan hinsichtlich der Erschließungsstraßen, der Zu – bzw. Abfahrten zu den gegenüberliegenden Grundstücken, der Gehwegbreiten und Parkbuchten und der neuen Wegeführungen. Ferner wird eine Aussage zum Fertigstellungszeitpunkt der Oberdecke der Straße und der geplanten Zusammenführung der beiden Sackgassen Haus Uhlenkotten gebeten.

Stellungnahme

Die neue Wegeführung, als Verbindung der beiden Stichstraßen zu einer Ringerschließung, ist aus dem Planbild der 1. Änderung des Bebauungsplanes ersichtlich. Die geplante Aufteilung des Straßenprofils in Fahrbahn, einseitigen Parkstreifen mit Baumstandorten sowie beidseitige Gehwege wird dort ebenfalls dargestellt. Die Zu- und Abfahrten zu den jeweiligen Grundstücken können erst dann festgelegt werden, wenn die bauliche Organisation auf den Grundstücken durch die Bauanträge festgelegt worden ist. Das Straßenprofil mit seinen Nebenanlagen ergibt sich aus dem Ausbauplan.

Die Anregungen betreffen nicht das Planungsrecht, sondern die Ausbauplanung. Der Eingeber wurde von der Fachverwaltung informiert. Ein Beschluss erübrigt sich.

3. Der Eigentümer des Grundstücks Haus Uhlenkotten 34 bittet um Erklärung, was unter „in Teilbereichen ausgeweitete Baugrenzen“ (Punkt 2 der Begründung) zu verstehen sei.

Stellungnahme

Unter Punkt 5 der Begründung wird dargelegt, dass zur besseren Ausnutzung der Grundstücke im Bereich entlang der Steinfurter Straße und zur Straße Haus Uhlenkotten, die Baugrenzen bis auf 5,00 m an die Grünfläche erweitert werden. Durch die Erweiterung der überbaubaren Flächen wird für das jeweilige Grundstück eine größere Flexibi-

lität der Bebauungsmöglichkeit und somit Nutzbarkeit angeboten. GRZ und GFZ bleiben jedoch unverändert.

Die Eingaber wurden über diesen Sachverhalt informiert. Ein Beschluss erübrigt sich.

4. Die Wirtschaftsförderung Münster GmbH regt an auch den KFZ-Einzelhandel sowie den Handel mit KFZ-Zubehör in den Gewerbegebieten zuzulassen.

Stellungnahme

Gegen eine Zulassung von Handel mit KFZ und KFZ – Zubehör bestehen keine Bedenken. Gemäß Münsteraner Liste zum Einzelhandelskonzept, gehören KFZ zu den nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Aufgrund mehrerer vorhandener autoorientierter Gewerbebetriebe weist das Gewerbegebiet bereits eine entsprechende Prägung auf. Ferner zählt das Einzelhandelskonzept das Gewerbegebiet Steinfurter Straße zum Standorttyp E „Fachmarktzentren Themenstandorte“. Diese zeichnen sich durch eine bereits vorhandene Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben aus, die zur Weiterentwicklung prädestiniert sind.

Die Anregung sollte in den geänderten textlichen Festsetzungen zur erneuten Offenlegung berücksichtigt werden. (Beschlussvorschlag 1.1.1)

5. Die Wirtschaftsförderung Münster GmbH regt aufgrund von Abstimmungen mit der Fa. Finke regt an, auf die Festsetzung des Grünstreifens entlang der südlichen Stellplatzfläche des Möbelhauses Finke zu verzichten. Der im Grünstreifen verlaufende Graben soll zugeschüttet und zusammen mit dem ehemaligen „Bungalow – Grundstück“ als Stellplatzfläche hergerichtet werden.

Als Ausgleich soll entlang der Grundstücksgrenze zwischen künftigem Logistikzentrum und Sondergebiet SO 3 ein auf 4.0 m verbreiteter Grünstreifen realisiert werden.

Stellungnahme

Die Erweiterung der Stellplatzanlage in südlicher Richtung dient der Verbindung mit dem geplanten „Möbeldiscounter - Standort“. Die trennende Wirkung des vorhandenen Grünstreifens soll hierfür aufgehoben werden.

Der Anregung sollte gefolgt werden. (Beschlussvorschlag 1.1.2)

6. Das Staatliche Umweltamt Münster weist darauf hin, dass die geplante Ansiedlung eines Logistikunternehmens mit dem festgesetzten Ausschluss der Abstandsklassen I – V gem. Abstandserlass unvereinbar sei. Unzulässig seien demnach Speditionen aller Art sowie Betriebe zum Umschlag größerer Gütermengen (Logistikbetriebe).

Stellungnahme

Die Gliederung der Gewerbegebiete gem. Abstandserlass erfolgte zum Schutz der westlich – jenseits der BAB A1 - angrenzenden Wohnbebauung von Nienberge. Die Abstandsliste dient zur Gewährleistung ausreichender Abstände zwischen bestimmungsgemäß betriebenen emittierenden Anlagen industrieller, gewerblicher und sonstiger Art einerseits und insbesondere Wohngebieten und gemischt genutzten Gebieten.

Die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan beinhalten eine Ausnahmeregelung nach der Anlagen und Betriebe der nächst niedrigeren Abstandsklasse oder mit vergleichbaren Immissionsgrad zulässig sind, sofern der Immissionsschutz gewährleistet ist.

Diese Flexibilisierung ermöglicht, unter Ausschöpfung technischer, baulicher oder organisatorischer Verbesserungsmaßnahmen, Emissionen so weit zu begrenzen oder die Ableitbedingungen so zu gestalten, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden.

Der Anregung sollte nicht gefolgt werden. (Beschlussvorschlag 1.2.2)

7. Ein Eingebener sowie vier weitere Kaufleute aus dem Nienberger Ortskern weisen darauf hin, dass die für die Firma Finke vorgesehenen Randsortimente teilweise die Entwicklung des Einzelhandels im Ortskern gefährden.

Im Sinne einer verträglichen Entwicklung mit der Ortsmitte von Nienberge sollten die Verkaufsflächen sowie bestimmte Randsortimente im Gewerbegebiet reduziert werden. Außerdem sollten für die Sonderveranstaltungen der Firma Finke die Zulässigkeit der Verkaufssortimente überprüft werden.

Stellungnahme

Die geplante Änderung des Bebauungsplanes sieht vor, dass das Möbelhaus Finke im Sondergebiet 1 (SO 1) künftig gem. textlicher Festsetzungen eine Verkaufsfläche für die Randsortimente von max 2.500 qm nicht überschreiten darf. Damit wird die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente gem. „Münsteraner Liste“ gegenüber dem derzeitigen Stand deutlich reduziert (2.500 statt 3.550 qm). In der Praxis wird diese Reduzierung erreicht, dadurch dass, gem. „Münsteraner Liste“ „Teppiche“ nicht mehr zu den zentren-relevanten Sortimenten gerechnet werden. „Teppiche“ werden deshalb künftig im Hauptsortiment des Möbelhauses geführt.

Für das Freisortiment beträgt die zulässige Verkaufsfläche auch künftig max 1.000 qm. Die zulässigen Sortimente werden aber in Übereinstimmung mit dem Einzelhandelskonzept neu festgelegt. Damit wird gewährleistet, dass hier keine nah- und grundversorgungsrelevanten Sortimente angeboten werden.

Die Negativliste für das Freisortiment im Möbelhaus zählt hierzu u.a. Schreibwaren, Bücher, Bekleidung, Schuhe, Elektrohaushaltswaren, Foto / Optik, Spielwaren sowie Blumen. Dies entspricht den Sortimenten, die von den Eingebenen (Einzelhändlern) im Ortskern Nienberge angeboten werden.

Zusätzlich werden künftig folgende Sortimente in die Negativliste aufgenommen: Fahrräder und Zubehör, Telefone / Zubehör, zoologischer Bedarf, lebende Tiere, Blumen (Schnittblumen, Topfpflanzen), pharmazeutische Artikel, Tabakwaren, Tierfutter / Tierpflegeartikel.

Für die zusätzlichen Möbelmarktstandorte werden die Verkaufsflächen für Randsortimente – in Anlehnung an den Einzelhandelserlass NRW – auf jeweils max. 10 % der Verkaufsfläche begrenzt. Die Positivlisten gewährleisten, dass hier keine nah- und grundversorgungsrelevanten Sortimente angeboten werden können.

Mit den vorgesehenen Festsetzungen, die Ergebnis der Abstimmung mit der Bezirksplanungsbehörde und der IHK Nord Westfalen sind, kann davon ausgegangen werden, dass die Planung nicht zu negativen Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen führen wird.

Sonderveranstaltungen – wie z.B. Flohmärkte, Musikveranstaltungen sowie sonstige Verkaufsveranstaltungen – können nicht durch das Planungsrecht geregelt werden. Diese zeitlich befristeten Aktionen werden vom Ordnungsamt, nach Rücksprache mit dem Bauordnungsamt der Stadt Münster, auf Zulässigkeit und Verträglichkeit der Veranstaltung geprüft.

Der Anregung sollte gefolgt werden indem die textlichen Festsetzungen zur erneuten Offenlegung entsprechend geändert werden. (Beschlussvorschlag 1.1.1)

8. Die Handwerkskammer Münster regt an, angesichts des geplanten Ausbaus zum Fachmarktzentrum und der damit verbundenen Verkaufsflächengrößen u.a. für zentrenrelevante Randsortimente, die Planung hinsichtlich möglicher städtebaulicher Auswirkungen zu untersuchen.

Die IHK Nord Westfalen ist mit den Planungsinhalten grundsätzlich einverstanden, regt jedoch an, die Planung bezüglich ihrer Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in den betroffenen Mittelzentren der Nachbarschaft zu untersuchen.

Die Bezirksplanungsbehörde teilt grundsätzlich die Einschätzung der Stadt hinsichtlich der Funktion des Gewerbegebietes als Fachmarktzentrum / Themenstandort, für den die Planung eine Erweiterung des planungsrechtlich zulässigen Möbeleinzelhandelsangebotes von derzeit 37.500 qm auf künftig 49.300 qm (inkl. 3.840 qm für Randsortimente) vorsehe.

Diese Planungen stünden hinsichtlich der Rand- und Freisortimente dann im Widerspruch zu den Vorgaben des Einzelhandelserlasses, wenn die Realisierung der Möbelmärkte zu einer Agglomeration führen würde. Deshalb wird eine gutachterliche Untersuchung möglicher Auswirkungen auf die benachbarten Zentrenstrukturen angeregt. Außerdem wird angeregt, den Freisortimentsbereich für das Möbelhaus (SO 1) in Abstimmung mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt zu ändern.

Stellungnahme

Aufgrund der Anregungen wurden intensive Erörterungen mit den Eingebnern einerseits sowie mit der Firma Finke andererseits geführt.

Die Abstimmung führte schließlich zu dem Ergebnis, dass unter folgenden Voraussetzungen davon ausgegangen werden kann, dass die Planung nicht zu negativen städtebaulichen Auswirkungen führen würde. Hierzu zählen:

- die Reduzierung der Verkaufsfläche für die Randsortimente im bestehenden Möbelhaus von 3.550 auf 2.500 qm und
- die Berücksichtigung der grund- und nahversorgungsrelevanten Sortimente gem. „Münsteraner Liste“ des Einzelhandelskonzeptes in der Negativliste für die Freisortimente
- die Begrenzung auf max. 10 % Verkaufsfläche für die Randsortimente in den zusätzlichen Möbelmärkten

Da die Firma Finke ihre Bereitschaft erklärt hat, diese Regelungen für das bestehende Möbelhaus zu akzeptieren, konnte auf eine gutachterliche Klärung der landesplanerischen Verträglichkeit der Planung verzichtet werden.

Den Anregungen sollte im Rahmen der geänderten textlichen Festsetzungen zur erneuten Offenlegung gefolgt werden. (Beschlusspunkt 1.1.1)

9. Im Rahmen der intensiven Gespräche mit Möbelhaus wurden die Ausweitung des SO-1 Gebietes und Änderungen in den zulässigen Bauhöhen angeregt.

Stellungnahme

Den Anregungen sollte, da keine städtebaulichen oder stadtgestalterischen Gründe entgegenstehen, entsprochen werden. (Beschlussvorschläge 1.1.3 und 1.1.4)