



Anlage 1 zur
Vorlage Nr. 10/2007

BEGRÜNDUNG

zum Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 155: Gremmendorf - Gewerbegebiet Höltenweg

Inhalt

Seite

1.	Planungsanlass	
2.	Geltungsbereich	
3.	Strukturelle Situation	
3.1.	Planungsrechtliche Situation	
3.2.	Nutzungsstruktur	
4.	Ziele und Inhalte der Planung / Grundzüge der Planung	
4.1.	Generelle Ziele des Einzelhandelskonzeptes	
4.2.	Gewerbe- und Industriegebiete	
4.3.	Mischgebiete	
4.4.	Erweiterter Bestandsschutz für den bestehenden Einzelhandel	
5.	Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht	
<u>Anhang:</u>	Münsteraner Sortimentsliste	

1. Planungsanlass

In den Industrie- und Gewerbegebieten des Bebauungsplans Nr. 155 gibt es Bestrebungen, bisher gewerblich genutzte Flächen und Gebäude durch Einzelhandelsbetriebe umzunutzen. Diese stadtstrukturell unerwünschten Umnutzungsprozesse sind auf der Grundlage der Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes in der Fassung der 4. Änderung nicht hinreichend abzuwehren. Um absehbare Fehlentwicklungen zu vermeiden und die Einzelhandelsentwicklung an die Ziele des Einzelhandelskonzeptes anzupassen, ist es erforderlich, den Bebauungsplan zu ändern und die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben zu beschränken.

Am 30. 06. 1993 hat der Rat der Stadt Münster den Beschluss zur 5. Änderung gefasst, um die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans weitgehend auszuschließen. Am 05. 04. 2006 hat der Rat zur Sicherung der Planungsziele eine Veränderungssperre erlassen.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Stadtbezirk Münster-Südost, im Stadtteil Gremmendorf, zwischen Dortmund-Ems-Kanal und der York-Kaserne, nördlich begrenzt durch die Trasse der Umgebungsbahn. Der Geltungsbereich umfasst die überwiegend bebauten und gewerblich genutzten Grundstücke entlang des Höltenwegs, Kesslerwegs und Krögerwegs so-

wie daran angrenzende unbebaute Flächen, die Bahntrasse und einige Wohngrundstücke entlang des nach Osten führenden Teils des Bonifatiusweges.

Der Geltungsbereich der 5. Änderung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 155 in der Fassung der 4. Änderung.

3. Strukturelle Situation

3.1. Planungsrechtliche Situation

Der Bebauungsplan Nr. 155 „Gewerbegebiet Höltenweg“ ist seit dem 19. 03. 1976 rechtskräftig. Er wurde zur planungsrechtlichen Sicherung der Erschließung und baulichen Nutzung der Grundstücke im Bereich Höltenweg aufgestellt. Als Art der baulichen Nutzung werden überwiegend Gewerbe-, Industrie- und Mischgebiete festgesetzt; kleinere Flächen werden als Reine und Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen.

Der Bebauungsplan wurde 1977, 1978, 1979 und zuletzt 1984 geändert. Die Änderungen waren nicht wesentlich und bezogen sich auf Nutzungsänderungen in Teilbereichen des Geltungsbereichs oder auf Vorschriften zur Baugestaltung. Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben ist zurzeit nach den Vorschriften der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. 09. 1977 zu beurteilen. Demnach sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Geschossfläche von 1 500 m² zulässig.

3.2. Nutzungsstruktur im Plangebiet

Die Flächen im Geltungsbereich sind überwiegend bebaut. Es überwiegen Produktions-, Verwaltungs-, Büro-, Handels- und Handwerksbetriebe. Auf den gewerblichen und auf den gemischten Bauflächen wirtschaften in untergeordnetem Umfang auch Einzelhandelsbetriebe (siehe Tabelle 1). Sie führen mitunter zentrenrelevante Sortimente gemäß Münsteraner Sortimentsliste (siehe Anhang). Die Verkaufsflächengrößen reichen von 20 m² bis 1 000 m².

Tabelle 1: Einzelhandelsbetriebe im Gebiet des Bebauungsplans Nr. 155

Einzelhandelsbetrieb	Adresse	Gebietstyp	VK (m ²)
Elektrowaren	Höltenweg 35	GE	350
Baumaschinen, Werkzeuge	Höltenweg 55	GE	400
Blumenhandel, Werkstattladen	Kesslerweg 38-42	GE	150
Möbel/Büromöbel	Kesslerweg 55	GE	780
Papiere, Folien, Klebstoffe	Krögerweg 32	MI	20
Möbel/Büromöbel	Krögerweg 33-47	MI	1 000
Gesamt:			2 700

(Quelle: Einzelhandelsdatenbank, Stand Dezember 2005)

4. Ziele und Inhalte der Planung / Grundzüge der Planung

Durch die Planänderung sollen absehbare Fehlentwicklungen vermieden und die Einzelhandelsentwicklung im Geltungsbereich des Bebauungsplans an die Ziele des Einzelhandelskonzepts angepasst werden. Die Anpassung des Bebauungsplans erfolgt über eine Ergänzung der textlichen Festsetzungen. Sie beinhaltet vornehmlich die Steuerung des Einzelhandels in den Gewerbe-, Industrie- und Mischgebieten und die Gewährung eines erweiterten Bestandsschutzes für bestehende, zukünftig überplante Einzelhandelsnutzungen (§ 1 Abs. 10 BauNVO). Die Festsetzungen für die Allgemeinen und Reinen Wohngebiete des Bebauungsplans bleiben un-

verändert, da hier kein Handlungsbedarf besteht. Gleiches gilt für alle zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans. Nach der Planänderung gilt für das Plangebiet die Baunutzungsverordnung in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, die bisherige Festsetzung Nr. 1.3 entfällt

4.1 Generelle Ziele des Einzelhandelskonzeptes

Für die vorliegende Planung sind insbesondere folgende generelle Ziele des Einzelhandelskonzeptes von besonderer Relevanz:

- Sicherung einer quantitativ bzw. qualitativ guten Versorgung,
- Sicherung zentrenrelevanter Versorgungsstrukturen,
- Sicherung von Grundflächen für produzierendes Gewerbe und Handwerk.

Zur Sicherung der bestehenden Versorgungsstrukturen wird eine Weiterentwicklung einer bedarfsgerechten, wohnortnahen Versorgung in geordneten städtebaulichen Strukturen angestrebt. Im Rahmen einer verbraucherorientierten Einzelhandelspolitik ist die Erhaltung dieser Versorgungsstruktur nicht nur unter dem Aspekt der wohnortnahen Angebotsbereitstellung sinnvoll, sondern auch im Hinblick auf eine qualitätsvolle Angebotsverbesserung. Das bedeutet, dass die begrenzten Entwicklungspotentiale aktiv auf die im Einzelhandelskonzept ausgewiesenen Standorte zu lenken ist. Dies erfordert einen planerisch steuernden Eingriff. In diesem Gesamtkontext ist die vorliegende Planung entsprechend einzuordnen.

Als „Sekundärziel“ für die Planung ist die Sicherung von Gewerbeflächen für das produzierende Gewerbe und für das Handwerk zu nennen. Bedingt durch höhere Grundstücks-, Miet- und Stellplatzkosten in zentralen Lagen haben sich Gewerbegebiete teilweise vom Standort für produzierendes Gewerbe und Handwerk zu Einzelhandelsagglomerationen bzw. Fachmarktstandorten gewandelt. Diese Entwicklung ging einher mit einem deutlichen Anstieg der Miet- und Grundstückspreise, die eine sukzessive Verdrängung des arbeitsplatzintensiven Gewerbes und Handwerks beschleunigte.

Die weitere Ausdehnung des Einzelhandels in die gewerblichen Bauflächen führt auf Grund der größeren ökonomischen Möglichkeiten des Einzelhandels dazu, dass die Bodenpreise für diese gewerblichen Wirtschaftszweige nicht mehr bezahlbar sind, was in der Konsequenz gewerbliche Neuansiedlungen in Münster erschwert.

Die Erhaltung von Entwicklungsmöglichkeiten für gewerblich produzierende Wirtschaftszweige ist vor dem Hintergrund einer notwendigen Diversifikation der Wirtschaftsstruktur einerseits und eines differenzierten Arbeitsplatzangebotes andererseits in Münster besonders notwendig. Darüber hinaus stellt insbesondere das Handwerk einen wichtigen Bestandteil der unternehmensbezogenen und haushaltsbezogenen Versorgung dar.

Das Ziel der Stadt Münster ist es, die Entwicklungsfähigkeit der bestehenden produzierenden Unternehmen zu sichern und auch weitere Unternehmen dieser Wirtschaftszweige für den Standort Münster zu gewinnen. Daher soll mit Hilfe des Einzelhandelskonzeptes dazu beigetragen werden, dass auch für das produzierende Gewerbe und Handwerk ausreichende und finanzierbare räumliche Entwicklungsspielräume in Münster vorhanden sind.

Diese Argumentation bildet einen ergänzenden, generellen Begründungszusammenhang für die vorliegende Planung.

4.2 Gewerbe- und Industriegebiete

Über den vorhandenen Besatz an Einzelhandelsnutzungen hinaus gibt es im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 155 Bestrebungen, bislang gewerblich genutzte Flächen und Gebäude durch Einzelhandelsbetriebe umzunutzen. Diese Entwicklung ist u. a. auf den Strukturwandel im Einzelhandel mit seinem Trend zu größeren Einheiten zurückzuführen. Durch die gestie-

gene Mobilität weiter Teile ihrer Kundschaft beschränken sich Einzelhandelsbetriebe bei der Realisierung ihrer geänderten Ansprüche auch nicht mehr auf die zentralen Bereiche der Stadt. Die vergleichsweise günstigen Grundstückspreise und Grundstücksgrößen bieten aus Sicht der ansiedlungswilligen Einzelhandelsbetriebe attraktive Standortvoraussetzungen. (Der Bodenrichtwert der gewerblichen Bauflächen beträgt 50 Euro.)

Einzelhandelsbetriebe sind in der Lage, auf gleicher Fläche deutlich höhere Renditen zu erwirtschaften als andere Gewerbebetriebe. Deshalb können auf Dauer steigende Grundstückspreise auch für die gewerblichen Bauflächen des Gewerbegebiets Höltenweg erwartet werden. Die dort vorhandenen Anlagen mit geringerer Flächenproduktivität (z. B. Lagerhallen) würden dadurch nach und nach verdrängt. Um angesichts ohnehin knapper GE- und GI-Flächen den Verbleib dieser Gewerbebetriebe mit ihren Arbeitsplätzen im Plangebiet und in der Stadt Münster zu sichern, ist beabsichtigt, die Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in den gewerblichen Bauflächen des Plangebiets auszuschließen.

Dieses Ziel wird durch das vom Rat der Stadt Münster 2004 beschlossene Einzelhandelskonzept unterstützt, das als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu berücksichtigen ist. Das Einzelhandelskonzept sieht für Gewerbegebiete vor, dass außerhalb bestimmter, festgelegter Bereiche nur in bestimmten Ausnahmefällen Einzelhandelsansiedlungen möglich sind. Die Gewerbe- und Industriegebiete des Bebauungsplans Nr. 155 zählen nicht zu diesen Bereichen. Demnach soll es hier – auch zum Schutz und zur Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche – keine weitere Einzelhandelsentwicklung geben. Dies betrifft sowohl die Neuansiedlung als auch zukünftige Verkaufsflächenerweiterungen bestehender Einzelhandelsbetriebe. Aus diesen Gründen wird der Einzelhandel in den Gewerbe- und Industriegebieten des Bebauungsplans ausgeschlossen (textliche Festsetzung Nr. 1.4).

Die Belange der Einzelhändler werden durch diese Festsetzung nicht übermäßig eingeschränkt. Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten ist auf den als Mischgebiet festgesetzten Flächen dieses Bebauungsplans auch weiterhin planungsrechtlich zulässig. Zudem befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich dieses Bebauungsplans entlang des Albersloher Wegs sowie entlang des Gremmendorfer Wegs bis zu WLE-Strecke stadtstrukturell verträgliche, verkehrsgünstig gelegene und potenziell erweiterungsfähige Einzelhandelsstandorte. Der Flächennutzungsplan (Beiplan „Räumliche Entwicklungsschwerpunkte für Zentrenfunktionen“) und das Einzelhandelskonzept („Standortbereiche für die Einzelhandelsentwicklung“) bezeichnen diesen Bereich als „Stadtbezirkszentrum“ und „Geschäftslage der Grundversorgung“. Damit ist dieser Bereich für die Stadt Münster ein Schwerpunkttraum für die künftige Einzelhandelsentwicklung. Darüber hinaus entsteht mit der möglichen Aufgabe der York-Kaserne langfristig erhebliches Potenzial für die Ansiedlung weiterer, auch großflächigerer Einzelhandelsbetriebe in zentraler Lage von Gremmendorf.

Des Weiteren weist das Einzelhandelskonzept für das Segment „Fachmarktzentrum / Themenstandort“ im Nahbereich des Planungsgebietes die Standortbereiche „GE - Loddenheide / Albersloher Weg / Gewebepark Loddenheide“ (E2) sowie „Hammerstraße / Trauttmansdorffstraße“ (E3) aus. Hier stehen ausreichend Flächenpotentiale für großflächige Fachmarktentwicklungen zur Verfügung.

Zusammenfassend ist also festzustellen, dass für die in folge der Planänderung beschränkten Einzelhandelsnutzungen in erheblichem Umfang entsprechende „Ausweichstandorte“ planerisch angeboten werden können.

Die Festsetzung Nr. 1.4 dient insbesondere dem Schutz der (produzierenden) Gewerbebetriebe (s. o.); die Art und Weise ihrer derzeit ausgeübten oder zukünftigen Betriebsführung soll dadurch nicht unbotmäßig eingeschränkt werden. Dies beinhaltet die Möglichkeit, sich ergänzende Einkommensquellen erschließen und einen umfassenden Service gewährleisten zu können. Daher ist es in Übereinstimmung mit dem Einzelhandelskonzept ausnahmsweise zulässig, die auf dem jeweiligen Baugrundstück hergestellten Produkte, Waren und Dienstleistungen sowie Waren, die in einem engen funktionalen Zusammenhang zu diesen stehen, in Verkaufsräumen vor Ort anzubieten (sog. Handwerkerklausel).

Einer Unterwanderung der Ziele dieser Bebauungsplanänderung durch Ausnutzung der Handwerkerklausel soll entgegengewirkt werden, indem die Verkaufsfläche auf höchstens 250 m² begrenzt wird und die Einzelhandelsnutzung nur in baulich und flächenmäßig der Dienstleistungs- bzw. Produktionsstätte deutlich untergeordneten Betriebsteilen des Gewerbebetriebs zulässig ist. In begründeten Einzelfällen kann von diesen Begrenzungen abgewichen werden, um bspw. den Handel mit Autos, Autoteilen, -zubehör und -reifen in Verbindung mit einer Kfz-Werkstatt zu ermöglichen, sofern die Ziele des Einzelhandelskonzepts nicht beeinträchtigt werden. Die textliche Festsetzung Nr. 1.4 wird daher um die Handwerkerklausel in Verbindung mit einer Abweichungsmöglichkeit, ergänzt.

4.3 Mischgebiete

In Auseinandersetzung mit der besonderen Versorgungsstruktur Münsters wurden für das Einzelhandelskonzept zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente identifiziert („Münsteraner Sortimentsliste“, siehe Anlage). Das Einzelhandelskonzept fordert, zentrenrelevante Sortimente als Hauptsortimente nur in bestimmten zentralen Lagen des Stadtgebiets zuzulassen. Damit werden die zentralen Einzelhandelsstandorte vor der Konkurrenz dezentraler Standorte geschützt. (Die Entwicklungspotenziale für die Ansiedlung von Einzelhändlern mit zentrenrelevanten Sortimenten in den zentralen Lagen sollen zugleich erhöht werden.) Zu den zentralen Lagen gehört auch das nahe gelegene Stadtbezirkszentrum Südost am Albersloher Weg in Gremmendorf. Das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 155 gehört nicht zu den definierten zentralen Lagen. Die (weitere) Ansiedlung von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten würde die Entwicklung des Stadtbezirkszentrums und damit die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung gefährden. Daher sind in den Mischgebieten des Geltungsbereichs zukünftig nur nicht-zentrenrelevante Einzelhandelssortimente zulässig (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.5), um den Bestand und die Entwicklung in den zentralen Lagen zu schützen. Ein weitgehender Einzelhandelsausschluss wäre mit dem beabsichtigten Charakter eines Mischgebiets nicht vereinbar.

Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten führen allerdings regelmäßig Ergänzungs- bzw. Randsortimente. Ein völliger Ausschluss zentrenrelevanter Sortimentsbestandteile ist unangemessen, eine unbeschränkte Zulässigkeit kann jedoch dazu führen, dass allein durch die Größe der Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche entstehen. In Übereinstimmung mit dem Einzelhandelskonzept sollen zentrenrelevante Randsortimente deshalb in begrenztem Umfang auf maximal 10 % der jeweiligen Verkaufsfläche, jedoch höchstens auf 700 m², ausnahmsweise zulässig sein, wenn ein direkter Bezug zum Hauptsortiment vorhanden ist. Durch die Obergrenze von 10 % soll sichergestellt werden, dass die zentrenrelevanten Randsortimente den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten dauerhaft deutlich untergeordnet bleiben und sich nicht zu einem eigenständigen Kundenmagneten entwickeln. Sollte es durch bauliche Erweiterungen zu einer erheblichen Verkaufsflächenzunahme einzelner Betriebe kommen, ist die Verkaufsfläche

des Randsortiments durch die Obergrenze von 700 m² absolut beschränkt. Dieser Grenzwert orientiert sich an der Schwelle zur Großflächigkeit gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO.

Außerdem soll den Gewerbetreibenden – analog zu der Regelung in den GE- und GI-Gebieten – auch in den Mischgebieten ausnahmsweise gestattet sein, ihre zentrenrelevanten Produkte vor Ort in baulich und flächenmäßig der Dienstleistungs- bzw. Produktionsstätte untergeordneten Verkaufsräumen bis 250 m² Verkaufsfläche anzubieten, wenn sie in einem funktionalen Zusammenhang zu den von ihnen hergestellten Gütern und Dienstleistungen stehen. Der Festsetzung Nr. 1.5 werden daher entsprechende Ausnahmetatbestände hinzugefügt.

4.4 Erweiterter Bestandsschutz für den bestehenden Einzelhandel

Der Einzelhandelsbesatz des Plangebiets ist bislang relativ gering (siehe Tabelle 1). Der Bestand wird zum Teil durch die Regelungen nicht erfasst oder bleibt über die Ausnahmetatbestände auch weiterhin zulässig:

- Im Gewerbegebiet fällt der Blumenhandel/Werkstattladen (Kesslerweg 38–42) unter die Ausnahmeregelung der Handwerkerklausel;
- im Mischgebiet fällt die Einzelhandelsnutzung Papiere/Folien/Klebstoffe (Krögerweg 32) unter die Ausnahmeregelung der Handwerkerklausel;
- im Mischgebiet bleiben Möbel/Büromöbel (Wohnen, Krögerweg 33–47) als nicht-zentrenrelevantes Sortiment allgemein zulässig.

Ein Teil der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe würde sich aufgrund der geänderten Festsetzungen künftig nur noch im Rahmen des Bestandsschutzes entwickeln können. Dies trifft auf folgende Betriebe zu:

- Elektrowaren, Höltenweg 35, Gemarkung Münster, Flur 175, Flurstück 236
- Baumaschinen/Werkzeuge, Höltenweg 55, Gemarkung Münster, Flur 175, Flurstück 257
- Büromöbel, Kesslerweg 55, Gemarkung Münster, Flur 172, Flurstück 300

Vorrangiges Ziel der Bebauungsplanänderung für die Gewerbe- und Industriegebiete des Geltungsbereichs ist es, die gewerblichen Bauflächen auch zukünftig Nutzungen mit relativ geringerer Flächenproduktivität vorzuhalten. Aufgrund des bislang geringen Einzelhandelsbesatzes stellt die Sicherung des Status Quo das angemessene Mittel zur Erreichung dieses Ziels dar. Unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Belange und zur Vermeidung unbotmäßiger Härten werden den überplanten Betrieben daher angemessene Entwicklungsmöglichkeiten auf ihrem Baugrundstück zugestanden, ohne die oben beschriebenen, gebietsbezogenen Planungsziele aufzugeben. Die gebietsbezogenen Planungsziele können vor allem deshalb beibehalten werden, da die Erweiterungspotentiale für die Bestandsbetriebe durch die textlichen Festsetzungen entsprechend eingeschränkt sind. Vor diesem Hintergrund bleiben Änderungen und Erneuerungen der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe allgemein zulässig. Erweiterungen vorhandener Anlagen, die den geänderten Festsetzungen widersprechen, sind jedoch nur einmal um 10 % der bislang genehmigten Verkaufsfläche, höchstens jedoch um 100 m², ausnahmsweise zulässig, wenn keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.6). Diese ausnahmsweise Zulässigkeit von Verkaufsflächenerweiterungen soll bei notwendigen Bestandsanpassungen einen zusätzlichen Erweiterungsspielraum ermöglichen, ohne gleichzeitig einer allgemeinen Ausweitung der Einzelhandelsnutzung Vorschub zu leisten.

5. Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht gem. § 2 a BauGB

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die generellen, städtebaulichen Zielsetzungen nicht in Frage gestellt. Insoweit wird den generellen Planungszielen des Bebauungsplanes weiterhin Rechnung getragen.

Gegenüber der bisherigen Rechtslage werden durch die Änderung des Bebauungsplanes keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Umwelt ermöglicht, erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten. Es sind somit keine Anhaltspunkte ersichtlich, dass die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere der Schutzgüter des § 1 (6) Nr. 7 Baugesetzbuch durch die Bebauungsplanänderung beeinträchtigt werden. Von einem Umweltbericht wird entsprechend § 13 BauGB abgesehen.

Weitere Einzelheiten sind aus dem Bebauungsplan Nr. 155 ersichtlich.

6. Durchführungsmaßnahmen

Zur Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf die unterschiedlichen Bedürfnisse der Bevölkerung, - insbesondere auf die sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Bedürfnisse, die Belange der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen sowie die unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer - wurden die zuständigen Ämter, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt. Während dieser Behördenbeteiligungen sowie während der Beteiligungen der Bürgerinnen und Bürgern im Planverfahren wurden keine weiteren Anhaltspunkte ersichtlich, die eine nicht berücksichtigte Betroffenheit der verschiedenen Bevölkerungsgruppen erkennen lassen.

Die Verwirklichung des geänderten Bebauungsplanes wird sich auf die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet lebenden und arbeitenden Menschen zwar auswirken, nachteilige Auswirkungen in wirtschaftlicher und sozialer Hinsicht sind jedoch nicht ersichtlich. Ein Sozialplan ist daher nicht erforderlich.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch als Anlage zum Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 155: Gremmendorf – Gewerbegebiet Höltenweg

Münster,
Der Oberbürgermeister
I.V.

Schultheiß
Stadtdirektor

Anhang Münsteraner Sortimentsliste

Zentrenrelevante Sortimente		Nicht zentrenrelevante Sortimente
• Antiquitäten • Bastelbedarf • Bekleidung aller Art • Bücher, Fachliteratur • Bürobedarf, Organisationsmittel • Computer und -zubehör • Elektrogeräte • Fahrräder und Zubehör • Fotogeräte und -artikel • Geschenkartikel • Glas / Porzellan / Keramikartikel • Handarbeitenartikel / Strickwaren • Haushaltwaren, Hausratartikel • Heim- u. Haustextilien, Bettwaren • Jagdartikel / Waffen • Kunstgewerbliche Erzeugnisse • Lederwaren • Leuchten • Medizinische u. orthopädische Artikel • Musikinstrumente, Musikalien • Optische und akustische Erzeugnisse	• Schreib- u. Papierwaren, Schulbedarf • Schuhe • Spielwaren, Hobbyartikel • Sportartikel /-geräte / -bekleidung • Stoffe, Tuche, Meterware • Unterhaltungselektronik, Tonträger • Uhren, Edelmetallwaren, Schmuck • Telefone / -zubehör • Zoologischer Bedarf, lebende Tiere Nah- /Grundversorgung: • Blumen (Schnittblumen, Topfpflanzen) • Drogerie- /Parfümerieartikel • Getränke • Kosmetische Artikel • Nahrungs- und Genussmittel • Pharmazeutische Artikel • Tabakwaren • Tierfutter / Tierpflegeartikel • Zeitschriften, Zeitungen	■ Autos, Autoteile, -zubehör u. -reifen ■ Badeinrichtungen ■ Bauelemente (inkl. Fenster, Türen, Bau- und Heimwerkerbedarf) ■ Baustoffe (inkl. Fliesen) ■ Blockhäuser, Wintergärten, Zäune) ■ Bodenbeläge ■ Boote und Zubehör ■ Campingwagen und -artikel, Zelte ■ Gartenbedarf, -möbel, -geräte, Pflanzen ■ Haushaltsgroßgeräte, weiße Ware ■ Herde / Öfen / Kamine ■ Installationsbedarf für Gas, Sanitär u. Heizung ■ Kleisenwaren, Werkzeuge ■ Küchen ■ Möbel, Büromöbel ■ Motorräder, -zubehör u. -reifen ■ Rolläden, Rollos, Markisen ■ Sauna- / Schwimmbadanlagen ■ Tapeten, Lacke ■ Teppiche