

## Begründung

### zur vierten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 137 Teilabschnitt II: Siemensstraße

| Inhalt                                                                | Seite |
|-----------------------------------------------------------------------|-------|
| 1. Planungsanlass .....                                               | 1     |
| 2. Geltungsbereich .....                                              | 1     |
| 3. Strukturelle Situation .....                                       | 2     |
| 3.1 Planungsrechtliche Situation .....                                | 2     |
| 3.2 Nutzungsstruktur im Plangebiet .....                              | 2     |
| 4. Ziele und Inhalte der Planung / Grundzüge der Planung .....        | 2     |
| 4.1 Zulässigkeit nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels .....          | 3     |
| 4.2 Einzelhandelsausschluss .....                                     | 4     |
| 4.3 Erweiterter Bestandsschutz für den bestehenden Einzelhandel ..... | 5     |
| 4.4 Altlasten .....                                                   | 6     |
| 5. Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht gem. § 2 a BauGB ..... | 7     |
| 6. Durchführungsmaßnahmen .....                                       | 7     |

#### 1. Planungsanlass

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 137 Teilabschnitt II gibt es Bestrebungen (Bauvoranfrage), einen Lebensmitteldiscounter anzusiedeln. Diese – auch aus Sicht des Einzelhandelskonzeptes – stadtstrukturell unerwünschten Umnutzungsprozesse sind auf Grundlage der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans nicht hinreichend abzuwehren. Um zukünftig ein weiteres ungesteuertes, über den bereits vorhandenen Bestand hinausgehendes Eindringen von Einzelhandelsnutzungen in das Gebiet zu verhindern, hat der Rat am 23.08.2006 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 137 Teilabschnitt II unter Berücksichtigung der Ziele des Einzelhandelskonzeptes zu ändern. Am 19.09.2006 wurde die Bauvoranfrage gemäß § 15 Abs. 1 BauGB für die Dauer von zwölf Monaten zurückgestellt. Am 21.02.2007 hat der Rat ergänzend eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB beschlossen.

#### 2. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Berg Fidel des Stadtbezirks Münster-Hiltrup. Es befindet sich zwischen Hammer Straße, Trauttmansdorffstraße und Siemensstraße. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 137 II umfasst die westliche Fahrbahnhälfte der Siemensstraße in ihrem Abschnitt von Trauttmansdorffstraße bis zur nördlichen Einmündung des Geister Landwegs, die überwiegend bebauten Grundstücke westlich dieses Abschnitts und beidseitig des Geister Landwegs, einen Abschnitt der Bahnanlagen sowie das Flurstück 158/186 an der Hammer Straße und in der Länge des Flurstücks auch einen Teil der Verkehrsfläche der Hammer Straße.

Der Geltungsbereich der vierten Planänderung ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans Nr. 137 II.

### 3. Strukturelle Situation

#### 3.1 Planungsrechtliche Situation

Der Bebauungsplan 137 Teilabschnitt II ist seit 1974 rechtskräftig. Er wurde zur planungsrechtlichen Sicherung der Erschließung und baulichen Nutzung der Grundstücke im Umfeld der Siemensstraße aufgestellt. Als Art der baulichen Nutzung werden gewerbliche Bauflächen (GE-Gebiete und GI-Gebiet) festgesetzt. Der Bebauungsplan wurde 1975, 1976 und zuletzt 1983 geändert. Ihm liegt seitdem die Baunutzungsverordnung i. d. F. vom 15.09.1977 zugrunde. Einzelhandelsvorhaben sind demnach bis zu einer Geschossfläche von 1500 m<sup>2</sup> zulässig.

Das im Jahr 2004 vom Rat der Stadt Münster beschlossene Einzelhandelskonzept ist gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB bei der Änderung dieses Bebauungsplans zu berücksichtigen. Es sieht für die Flächen an Hammer Straße und Trauttmansdorffstraße die Entwicklung eines Fachmarktzentrums / Themenstandorts mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten bei weitgehendem Einzelhandelsausschluss auf den übrigen Flächen vor.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „Münster – Geist“. In die textlichen Festsetzungen wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

#### 3.2 Nutzungsstruktur im Plangebiet

Die Grundstücke im Plangebiet sind überwiegend bebaut, liegen aber teilweise auch brach oder sind untergenutzt. Die ausgeübten gewerblichen Nutzungen sind heterogen. Im Plangebiet wirtschaften Produktions- und Handwerksbetriebe (teilweise Kunsthandwerk), Dienstleistungsbetriebe und Handelsbetriebe. Zudem gibt es Anlagen für sportliche Zwecke, Lagerflächen sowie Einzelhandel in relevantem Ausmaß. Im Plangebiet existieren Einzelhandelsnutzungen mit insgesamt rund 4.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (siehe Tabelle 1). Dazu zählt insbesondere auch der Einzelhandel mit zentrenrelevanten Gütern der Nah- und Grundversorgung (Getränke und lebende Tiere / Tierfutter / -pflegeartikel). Einzelhandel ist in der Regel der wirtschaftliche Hauptzweck dieser Betriebe, eine Einzelhandelsnutzung als untergeordneter Betriebsteil eines produzierenden Gewerbebetriebs liegt nur in einem Fall vor. Der östliche Teil des Geltungsbereichs ist weitgehend frei von Einzelhandelsnutzungen.

**Tabelle 1:** Einzelhandelsbetriebe im Gebiet des Bebauungsplans Nr. 137 II

| Einzelhandelsbetrieb                | Adresse           | Gebietstyp |
|-------------------------------------|-------------------|------------|
| Tiere / Tierfutter / -pflegeartikel | Hammer Straße 371 | GE         |
| Getränke                            | Hammer Straße 371 | GE         |
| Bauartikel                          | Siemensstraße 60  | GE / GI    |
| Brot/Konditorwaren/Bäckerei         | Siemensstraße 50  | GE         |
| Getränke                            | Geister Landweg 5 | GE         |

(Quelle: Einzelhandelsdatenbank, Stand Dezember 2005, eigene Erhebung Dezember 2006)

### 4. Ziele und Inhalte der Planung / Grundzüge der Planung

Durch die Änderung des Bebauungsplans sollen die Einzelhandelsentwicklung im Geltungsbereich gesteuert und die Inhalte des Planes an die Ziele des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Münster angepasst werden. Die geschieht für zwei Bereiche, in denen jeweils unterschiedliche

Ziele verfolgt werden (Hammer Straße / Trauttmansdorffstraße sowie übrige Fläche). Bestehenden Einzelhandelsbetrieben soll ein erweiterter Bestandsschutz gewährt werden. Die Anpassungen erfolgen im Wesentlichen über textliche Planänderungen.

Das Einzelhandelskonzept formuliert folgende, die Grundzüge der Änderung des Bebauungsplans betreffende Ziele:

- Teile des Geltungsbereichs werden vom Gebietstyp „E“ des Einzelhandelskonzepts erfasst (sog. Fachmarktzentrum / Themenstandort außerhalb zentrenorientierter Versorgungsbereiche). Für das als „E3, Hammer Straße / Trauttmansdorffstraße“ bezeichnete Gebiet sind großflächige Fachmärkte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Münsteraner Sortimentsliste vorgesehen (Zulässigkeit nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels).
- Für den überwiegenden Teil der Gewerbe- und Industriegebiete des Geltungsbereichs sollen nur in bestimmten Ausnahmefällen Einzelhandelsansiedlungen möglich sein, sofern es sich um Handverkerverkauf handelt. Ansonsten sollen Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen werden.

#### **4.1 Zulässigkeit nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels**

In der Vergangenheit gab es Bestrebungen, in Zusammenhang mit einem Um- und Neubau des Preußenstadions großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandel in unmittelbarer Nähe des Plangebietes anzusiedeln. Inzwischen konzentriert sich die Entwicklung großflächiger Einzelhandelsobjekte mit zentrenrelevanten Sortimenten bundesweit und auch in Münster wieder auf integrierte Lagen in den Zentren. Der Schutz und die Weiterentwicklung zentraler Versorgungsbereiche ist auch ein übergeordnetes Ziel des Einzelhandelskonzeptes. Eine allgemeine Zulässigkeit zentrenrelevanter Sortimente ist daher für diesen nicht integrierten, auf Autokunden ausgerichteten Standort abzulehnen. Das Plangebiet befindet sich in großer Distanz zu Wohnsiedlungen und kann nicht der verbrauchernahen Versorgung dienen (in der Stadtzelle 913 leben nur rund 600 Einwohner). Verbrauchernahe Versorgungsstrukturen und geeignete Standorte für zentrenrelevante Sortimente befinden sich im nördlichen Verlauf der Hammer Straße / Friedrich-Ebert-Straße und – insbesondere für Güter des täglichen Bedarfs – im bestehenden Stadtteilzentrum der Wohnsiedlung Berg Fidel (Luftliniendistanz ca. 700 m). Diese Standorte gelten als Schwerpunkträume für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung und müssen nachhaltig gesichert und gestärkt und vor der Konkurrenz dezentraler Standorte geschützt werden. Die Zulässigkeit von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten im Plangebiet würde deren Entwicklung und damit die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung schwächen.

Die an der Hammer Straße gelegene Baufläche (Gemarkung Münster, Flurstück 158/186) sowie die zwischen Geister Landweg und Trauttmansdorffstraße gelegene Fläche (Flurstück 389/187 in Verbindung mit dem Flurstück 256/187) eignen sich jedoch auf Grund ihrer verkehrsgünstigen Lage an örtlichen Hauptverkehrszügen für einen im Einzelhandelskonzept vorgeschlagenen Fachmarktstandort mit großflächigen, nicht-zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben. Der so abgegrenzte Bereich wird – teilweise auch aufgrund seiner tatsächlichen Nutzung – Bestandteil eines vorhandenen, städtebaulich nicht integrierten Einzelhandelschwerpunkts, denn an den Geltungsbereich angrenzend befinden sich weitere großflächige Einzelhandelsbetriebe (Möbelmarkt, Gartenmarkt).

Um die planungsrechtliche Voraussetzung für die Verwirklichung obengenannter Ziele zu schaffen, muss das bestehende Planungsrecht geändert werden. In den mit Asterisk („\*“) gekennzeichneten GE- und GI-Flächen sind Einzelhandelsbetriebe künftig nur zulässig, wenn sie ausschließlich nicht-zentrenrelevante Sortimente führen (siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1). Dadurch soll der Bestand und die Entwicklung in den zentralen Lagen geschützt und die beabsichtigte Entwicklung eines Fachmarktstandorts ermöglicht werden. Dieser Festsetzung liegt die

Sortimentsklassifikation der Stadt Münster zugrunde. In Auseinandersetzung mit der individuellen Versorgungsstruktur der Stadt Münster wurden im Einzelhandelskonzept zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente identifiziert (sog. Münsteraner Sortimentsliste, siehe Anhang).

Die in Fachmärkten üblicherweise im Angebot befindlichen zentrenrelevanten Randsortimente können sich auf die zentralen Versorgungsbereiche auswirken. 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 m<sup>2</sup>, ausnahmsweise zulässig sein, wenn ein direkter Bezug zum Hauptsortiment vorhanden ist. Durch die relative 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. Die absolute Obergrenze von 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche orientiert sich an der Schwelle zur definierten Großflächigkeit gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO.

## 4.2 Einzelhandelsausschluss

Über den vorhandenen Besitz an Einzelhandelsnutzungen hinaus gibt es im Geltungsbereich des Bebauungsplans aktuelle Bestrebungen, einen Lebensmitteldiscounter zu errichten. Diese Entwicklung ist u. a. auf den Strukturwandel im Einzelhandel mit seinem Trend zu größeren Einheiten zurückzuführen. Durch die gestiegene Mobilität weiter Teile ihrer Kundschaft müssen sich Einzelhandelsbetriebe bei der Realisierung ihrer geänderten Ansprüche nicht mehr auf die zentralen Bereiche der Stadt beschränken. Die vergleichsweise günstigen Grundstückspreise und Grundstücksgrößen bieten aus Sicht der ansiedlungswilligen Einzelhandelsbetriebe attraktive Standortvoraussetzungen. (Der Bodenrichtwert der gewerblichen Bauflächen des Geltungsbereichs beträgt 65 Euro.) Einzelhandelsbetriebe sind in der Lage, auf gleicher Fläche deutlich höhere Renditen zu erwirtschaften als andere Gewerbebetriebe. Bei einer weitergehenden Entwicklung des Gebiets als Einzelhandelsstandort könnten auf Dauer steigende Grundstückspreise erwartet werden. Damit ist eine Verdrängung der im Geltungsbereich des Bebauungsplans mehrfach vorhandenen Anlagen mit relativ geringerer Flächenproduktivität (z. B. Lagerhallen, Tennishalle) zu erwarten. 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 auf 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. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 137 Teilabschnitt II zählt überwiegend nicht zu diesen Bereichen. Demnach soll es hier keine weitere Einzelhandelsentwicklung geben. Dies betrifft sowohl die Neuansiedlung als auch zukünftige Verkaufsflächenenerweiterungen bestehender Einzelhandelsbetriebe. Aus diesen Gründen wird der Einzelhandel in den übrigen Gewerbe- und Industriegebieten des Bebauungsplans ausgeschlossen (textliche Festsetzung Nr. 2.2).

Die Belange des Einzelhandels werden durch diese Festsetzung nicht unverhältnismäßig eingeschränkt. Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten bleibt auf den mit Asterisk

gekennzeichneten Flächen dieses Bebauungsplans auch weiterhin planungsrechtlich zulässig. Weitere Standorte für nicht-zentrenrelevante Sortimentsgruppen liegen in unmittelbarer Nähe an der Robert-Bosch-Straße. Zudem befinden sich in Nähe zum Geltungsbereich dieses Bebauungsplans entlang der Hammer Straße / Friedrich-Ebert-Straße sowie in Berg Fidel stadtstrukturell verträgliche und verkehrsgünstig gelegene Einzelhandelsstandorte für alle Sortimentsgruppen. Der Flächennutzungsplan (Beiplan „Räumliche Entwicklungsschwerpunkte für Zentrenfunktionen“) und das Einzelhandelskonzept („Standortbereiche für die Einzelhandelsentwicklung“) bezeichnen diese beiden Bereiche als „Stadtbezirkszentrum“ bzw. „Geschäftslage der Grundversorgung“. Damit sind sie für die Stadt Münster Schwerpunkträume für die künftige Einzelhandelsentwicklung.

Die Festsetzung Nr. 2.2 dient insbesondere dem Schutz der Gewerbebetriebe mit relativ geringer Flächenproduktivität (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 m<sup>2</sup> 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. 2.2 wird daher um die Handwerkerklausel in Verbindung mit einer Abweichungsmöglichkeit ergänzt.

#### **4.3 Erweiterter Bestandsschutz für den bestehenden Einzelhandel**

Die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe liegen vornehmlich im nördlichen, südlichen und westlichen Randbereich des Plangebiets (siehe Tabelle 1). Der Bestand wird zum Teil durch die Regelungen nicht erfasst oder bleibt über die Ausnahmetatbestände auch weiterhin zulässig:

- Der Standort des Bauartikelhandels ist als Fachmarkt mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten auf seinem Grundstück (Siemensstraße 60) zielkonform,
- die Bäckerei (Brot / Konditorwaren, Siemensstraße 50) fällt unter die Ausnahmeregelung der Handwerkerklausel.

Folgende der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe würden sich aufgrund der geänderten Festsetzungen künftig nur noch im Rahmen des Bestandsschutzes entwickeln können:

- Tiere / -futter / -pflegeartikel, Hammer Straße 371, Gemarkung Münster, Flur 186, Flurstück 158
- Getränkehandel, Hammer Straße 371, Gemarkung Münster, Flur 186, Flurstück 158
- Getränkehandel, Geister Landweg 5, Gemarkung Münster, Flur 187, Flurstück 258

Diese Betriebe führen zentrenrelevante Sortimente der Grundversorgung. Ihr Standort ist unter stadtstrukturellen Gesichtspunkten ungeeignet für die Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente.

Vorrangiges Ziel der Bebauungsplanänderung ist allerdings der Erhalt gewerblicher Bauflächen für *bestehende* Nutzungen mit relativ geringerer Flächenproduktivität und der Schutz zentraler Versorgungsbereiche vor *neuer* Konkurrenz in dezentralen Lagen. Eine *Verschlechterung* des Status Quo soll vorgebeugt werden. Unter diesem Aspekt stellt die Sicherung des Status Quo das angemessene Mittel zur Erreichung dieser Ziele 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. Vor diesem Hintergrund bleiben Änderungen und Erneuerungen der obengenannten vorhandenen Einzelhandelsbetriebe allgemein zulässig. Erweiterungen der vorhandenen und den geänderten Festsetzungen widersprechenden Anlagen sind jedoch nur einmal um 10 % der bislang genehmigten Verkaufsfläche, höchstens jedoch um 100 m<sup>2</sup>, ausnahmsweise zulässig, wenn keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind (siehe textliche Festsetzung Nr. 2.3). Diese ausnahmsweise Zulässigkeit von Verkaufsflächenenerweiterungen soll bei notwendigen Bestandsanpassungen einen zusätzlichen Erweiterungsspielraum ermöglichen, ohne gleichzeitig einer allgemeinen Ausweitung der Einzelhandelsnutzung an diesen im Prinzip ungeeigneten Standorten Vorschub zu leisten.

#### 4.4 Altlasten

Im Bebauungsplan werden gemäß § 9 Abs. 5 BauGB Flächen neu gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können. Endgültige Untersuchungsergebnisse stehen in diesen Fällen aber noch aus. Aufgabe der Kennzeichnung ist es, für nachgeordnete Verfahren auf mögliche Gefährdungen durch Bodenbelastungen und ihre erforderliche Berücksichtigung hinzuweisen („Warnfunktion“).

Im Planungsgebiet werden derartig zwei Flächen gekennzeichnet, die im städtischen Altlast- / Verdachtsflächenkataster geführt werden. Hierbei handelt es sich um ehemalige Entsandungsflächen, die mit Boden, Bauschutt und Schlacke bis zu einer Tiefe von ca. 8,00 m verfüllt wurden. Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung zeigten Verunreinigungen des Erdreichs mit polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) und Schwermetallen. Detailliertere Untersuchungen werden durchgeführt. Eine abschließende Einschätzung der Flächen ist noch nicht möglich.

Sollte es sich dabei um Flächen handeln, die tatsächlich erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, wird aufgrund der relativ unsensiblen Art der ausgeübten Nutzung (Gewerbe- / Industriegebiet) und bisheriger Erfahrungen davon ausgegangen, dass die Vereinbarkeit von Nutzung und Bodenbelastung grundsätzlich auch weiterhin gegeben ist oder hergestellt werden kann. Gegebenenfalls kann eine Sanierung im Rahmen nachgeordneter, ordnungsrechtlicher Verfahren erforderlich werden.

Im Planungsgebiet werden außerdem fünf sogenannte historische Altstandorte gekennzeichnet. Historische Altstandorte sind Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen (Öle, Benzine, Reinigungsmittel, Chemikalien usw.) umgegangen worden ist. Zu den historischen Altstandorten liegt nur die Gewerbeabmeldung vor, eine historische Recherche anhand von Bauakten, Luftbildern usw. und gegebenenfalls die anschließende Aufnahme ins Altlast- / Verdachtsflächenkataster wurden noch nicht durchgeführt. Ob die aufgelassene Nutzung tatsächlich zu einer erheblich umweltgefährdenden Bodenbelastung geführt hat, ist im Einzelfall im Rahmen nachgeordneter Genehmigungsverfahren zu erkunden. Folgende Grundstücke sind als historische Altstandorte identifiziert worden:

- Hammer Straße 371 (Historischer Altstandort 9079): Kfz-Werkstatt 1986 – 1990
- Geister Landweg 3 (Historischer Altstandort 9210): Tiefbaubetrieb 1965 – 1985
- Geister Landweg 12 (Historischer Altstandort 9078): Kfz-Werkstatt 1986 – 1991
- Geister Landweg 13 (Historischer Altstandort 9132): Spedition 1962 – 1964
- Geister Landweg 16 (Historischer Altstandort 9087): Spedition 1987 – 1990, Herstellung von Transportbeton 1972 – 1987

Weitere Einzelheiten sind aus dem Bebauungsplan ersichtlich.

## 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. Die Zulässigkeit UVP- pflichtiger Vorhaben wird durch die Änderung ebenfalls nicht vorbereitet oder begründet. Von einem Umweltbericht wird entsprechend § 13 BauGB abgesehen.

## 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 unterschiedlichen 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 Bürger 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) BauGB als Anlage zum Entwurf der vierten Änderung des Bebauungsplans Nr. 137 Teilabschnitt II: Siemensstraße

Münster, \_\_\_\_\_  
Der Oberbürgermeister  
I. V.

Schultheiß  
Stadtdirektor