

Begründung

zur ersten Änderung des Bebauungsplans Nr. 306: Nienberge – Gewerbegebiet und Sportzentrum Feldstiege

Inhalt	Seite
1. Planungsanlass / Planungsgrundlagen	1
2. Geltungsbereich	2
3. Planungsrechtliche Situation	2
3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	2
3.2 Bestehendes Planungsrecht / Sonstige Satzungen, Verordnungen	2
4. Räumliche und strukturelle Situation	2
5. Planungsziele	3
6. Inhalte des Bebauungsplans	3
7. Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht gem. § 2 a BauGB	5
8. Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen	5

1. Planungsanlass / Planungsgrundlagen

In den Industrie- und Gewerbegebieten der Stadt Münster hat sich, bedingt durch höhere Grundstücks-, Miet- und Stellplatzkosten in den zentralen Lagen, der Einzelhandelsanteil zunehmend erhöht. Dieser schleichende Prozess führt sukzessive zu einer Verdrängung von Handwerk und Gewerbe aus den eigentlich hierfür vorbehaltenen Gebieten und erschwert darüber hinaus auch die Neuansiedlung. Deshalb soll wieder eine stärkere Ausrichtung auf das stadtteilorientierte Gewerbe angestrebt werden.

Zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung hat die Stadt Münster 2004 das Einzelhandelskonzept verabschiedet. Dementsprechend soll die Einzelhandelsentwicklung vorrangig auf die zentralen Bereiche ausgerichtet werden. Es werden Standortbereiche festgelegt, die sich insbesondere für großflächige Einrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten (im Wesentlichen für die City und die Stadtteilzentren) eignen. Im Zusammenwirken mit anderen zentrenrelevanten Nutzungen sollen Angebotsvielfalt, Attraktivität und Funktionsfähigkeit der Zentren gesichert und die verbrauchernahen Versorgungsstrukturen erhalten und weiterentwickelt werden.

Eine zügige Umsetzung dieser Leitlinien der räumlichen Entwicklung für den Einzelhandel soll, auch unter Berücksichtigung des knappen Gewerbeflächenpotenzials in Münster, dem produzierenden Gewerbe und dem Handwerk ausreichende Entwicklungsflächen in den Industrie- und Gewerbegebieten bieten.

Die beschriebene Entwicklung ist auch im Bereich des Bebauungsplans Nr. 306 festzustellen. Hier ist Einzelhandel für Textilien und Bekleidung, Bauartikel und Werkzeugwaren anzutreffen. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan lässt zurzeit Gewerbenutzungen aller Art zu. Nur der Einzelhandel mit Lebensmitteln ab einer Größe von 600 qm Bruttogeschossfläche wird in allen Baugebieten ausgeschlossen.

Vor diesem Hintergrund der eingangs dargestellten Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes soll der Bebauungsplan Nr. 306 geändert werden.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst den gesamten Bebauungsplan Nr. 306 in der Fassung vom 04.04.1985.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Durch die Änderung der textlichen Festsetzungen werden die Ausweisungen des Flächennutzungsplans nicht betroffen. Die festgesetzte Art der Baugebiete bleibt unverändert und der Bebauungsplan bleibt damit nach wie vor aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.2 Bestehendes Planungsrecht / Sonstige Satzungen, Verordnungen

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 306 dient in erster Linie der Ausstattung des Stadtteils Nienberge mit stadtteilnahen Gewerbenutzungen.

Zur Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan Gewerbegebiete mit zulässigen Betriebsarten (BauNVO 1977), Mischgebiete und Sport- und Freizeitnutzungen in öffentlichen Grünflächen fest.

4. Räumliche und strukturelle Situation

Der Bereich des Bebauungsplans Nr. 306 ist der im Nordwesten des Stadtteils Nienberge gelegene Teil der ortsbezogenen Gewerbeflächen und wird über die Feldstiege und den Sessendrupweg erschlossen.

Der Bebauungsplan ist seit 1985 rechtskräftig.

Im Südosten des Planbereichs grenzen Wohnnutzungen an. Ansonsten wird das Gebiet von freiem Landschaftsraum begrenzt.

In den Gewerbegebieten und in den Mischgebieten befinden sich neben einigen ungenutzten Grundstücken, besonders in den Mischgebieten einige Wohnnutzungen, ansonsten gewerbliche Nutzungen. Darunter sind Einzelhandelseinrichtungen mit insgesamt ca. 7.900 qm Verkaufsfläche, davon ca. 3.300 qm Verkaufsfläche mit zentrenrelevanten Sortimenten, unter diesen zwei großflächige Einzelhandelsbetriebe.

Folgende zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe befinden sich im Plangebiet:

Mode- und Bekleidungshaus, Feldstiege 18,
Gemarkung Nienberge, Flur 20, Flurstücke 101, 122; (MI-Gebiet)

Mode- und Bekleidungshaus, Sessendrupweg 44,
Gemarkung Nienberge, Flur 20, Flurstücke 43, 136 (GE-Gebiet) und

Damen- und Herrenmode, Sessendrupweg 49,
Gemarkung Nienberge, Flur 20, Flurstück 173 (GE-Gebiet).

Es sind demnach im Plangebiet Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten im Bekleidungsgeschäft vorzufinden, die lokale Kaufkraft binden und sich ungünstig auf die Entwicklung des Statteilzentrums und dessen Versorgungsstrukturen auswirken können. Auf

der Basis der Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans müssten weitere Ansiedlungen / Erweiterungen zentrenrelevanter Nutzungen zugelassen werden. Ein Änderungsbedarf für den Bebauungsplan Nr. 306 ist unter den Maßgaben des Einzelhandelskonzeptes damit im besonderen Maße gegeben.

5. Planungsziele

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 306 ist eine vorrangige Bereitstellung der Flächen im Plangebiet für die gewerbliche Entwicklung und damit auch eine Anpassung des Bebauungsplans an die Ziele des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Münster.

Das Einzelhandelskonzept kennzeichnet das Plangebiet als Standorttyp F, für den gilt, dass dieser allgemein für den Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten geeignet ist. Die Verkaufsfläche der einzelnen Geschäfte soll dabei in der Regel unterhalb der Großflächigkeit angesiedelt sein. In Ausnahmefällen sind hier auch großflächige Angebote nicht zentrenrelevanter Sortimente möglich, allerdings muss die Verträglichkeit im Einzelfall bestimmt werden. Insbesondere unterliegt auch der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente der Einzelfallprüfung. Die Entstehung von sondergebietspflichtigen Agglomerationen (auch mehrere Einrichtungen unterhalb der Großflächigkeit können eine Verkaufsflächenkonzentration bewirken), ist zu verhindern. Um diese Ziele umzusetzen, ist es erforderlich den Bebauungsplan hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen zu ändern bzw. zu ergänzen.

Primäres Ziel ist es daher, zur Sicherung verbrauchernaher Versorgungsstrukturen und zur Gewährleistung der Funktionsfähigkeit in Zukunft Entwicklungsimpulse und Investitionen des Einzelhandels mit Priorität auf das Stadtteilzentrum Nienberge zu lenken. Hier soll der Einzelhandelsbesatz durch weitere Maßnahmen für die Mitte des Stadtteils vervollständigt werden.

Einzelhandelsbetriebe sind in der Lage, auf gleicher Fläche deutlich höhere Renditen zu erwirtschaften als andere Gewerbebetriebe. Dies kann zu höheren Grundstückspreisen in Gewerbegebieten führen. Anlagen mit geringerer Flächenproduktivität wie Handwerk, Gewerbe, Lagerhallen, Sporthallen usw. würden dadurch aus den Gewerbegebieten verdrängt. Auch um diese Nutzungen weiterhin in den Gebieten zu halten, soll zumindest der zentrenrelevante Einzelhandel ausgeschlossen werden.

Deshalb sieht die Bebauungsplanänderung, insbesondere, sowohl zum Schutz produzierender Gewerbebetriebe, wie auch zum Schutz und zur Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche vor, den Einzelhandel auf nicht zentrenrelevante Sortimente zu begrenzen mit der Ausnahme, dass zentrenrelevante Randsortimente in gewissem Umfang möglich bleiben.

Gleichzeitig soll den Betrieben im Plangebiet die Möglichkeit der Vermarktung ihrer eigenen Produkte in einem begrenzten Umfang nicht ausgeschlossen werden, bzw. erhalten bleiben. Die wirtschaftliche Realität erfordert es häufig, dass Firmen ihre Produkte auf dem Betriebsgelände präsentieren und direkt vermarkten können.

Die genannten bereits vorhandenen, genehmigten zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen sollen durch die Gewährung eines erweiterten, betriebsbezogenen Bestandsschutzes gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO weiterhin zulässig bleiben.

6. Inhalte des Bebauungsplans

Um die ausgeführten Ziele der Gewerbeentwicklung und des Einzelhandelskonzeptes umzusetzen, werden die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans so geändert, dass in den GE- und MI- Gebieten Einzelhandelsbetriebe nur zulässig sind, wenn sie nicht zentrenrelevante Sor-

timente – gemäß Münsteraner Sortimentsliste (siehe Anlage zu den textlichen Festsetzungen) – vertreiben. Dies bedeutet, dass – nicht-zentrenrelevanter – Einzelhandel im Plangebiet auch künftig zulässig sein wird, während der zentrenrelevante Einzelhandel in wesentlich stärkerem Maße den Stadtteil- und Stadtbezirkzentren vorbehalten sein wird. Hierzu zählen insbesondere das Stadtteilzentrum von Nienberge aber auch benachbarte Stadtteilzentren. Um deren Stärkung und damit die Stärkung zentraler Versorgungsstandorte sicherstellen zu können, ist die Beschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet erforderlich.

Ausnahmsweise zulässig ist die Ergänzung des Hauptsortiments mit zentrenrelevanten Randsortimenten gemäß Münsteraner Sortimentsliste auf bis zu 10 % der jeweiligen Verkaufsfläche, höchstens jedoch auf 700 qm Verkaufsfläche, wenn diese in einem funktionalen Zusammenhang zum Hauptsortiment stehen. Damit werden in einem klar begrenzten Umfang zentrenrelevante Randsortimente möglich bleiben. Ein völliger Ausschluss zentrenrelevanter Randsortimente wäre unangemessen, da er der wirtschaftlichen Realität widerspräche. Die Betriebskonzepte im Einzelhandel sehen neben dem Hauptsortiment in aller Regel ein flächenmäßig deutlich untergeordnetes Randsortiment als Ergänzung vor. Für die Randsortimente ist eine Verkaufsflächenobergrenze erforderlich, damit von diesen Einrichtungen keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen entstehen, die im Wesentlichen in der Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche – insbesondere dem Stadtteilzentrum Nienberge – liegen können.

Damit den bestehenden Betrieben die Möglichkeit der Vermarktung ihrer eigenen Produkte in einem begrenzten Umfang gegeben wird, bzw. erhalten bleibt, wird in den textlichen Festsetzungen dieses durch die sog. Handwerkerklausel berücksichtigt:

„Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Münsteraner Sortimentsliste (siehe Anlage) – bis max. 250 qm Verkaufsfläche als untergeordneter Betriebsteil eines Gewerbebetriebes, wenn die vertriebenen Waren in einem räumlich funktionalen Zusammenhang mit der auf dem Baugrundstück ausgeübten Produktion oder Dienstleistung stehen.“

Die vorhandenen, zentrenrelevanten Einzelhandelbetriebe wären auf Grund der geänderten Festsetzungen überplant. Dies sind die in den textlichen Festsetzungen und in Kapitel 4 aufgeführten Betriebe:

Mode- und Bekleidungshaus, Feldstiege 18
Gemarkung Nienberge, Flur 20, Flurstücke 101, 122 (MI-Gebiet),

Mode- und Bekleidungshaus, Sessendrupweg 44,
Gemarkung Nienberge, Flur 20, Flurstücke 43, 136 (GE-Gebiet) und

Damen- und Herrenmode, Sessendrupweg 49,
Gemarkung Nienberge, Flur 20, Flurstück 173 (GE-Gebiet).

Unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Belange und zur Vermeidung unbeabsichtigter Härten werden ihnen daher betriebsbezogene, angemessene Entwicklungsspielräume am Standort zugestanden, ohne die gebietsbezogenen Planungsziele aufzugeben. Vor diesem Hintergrund bleiben Änderungen und Erneuerungen baulicher Anlagen allgemein zulässig. Bauliche Erweiterungen des vorhandenen Bestandes sind nur einmalig um bis zu 10%, höchstens jedoch 100 qm zulässig. Dies gilt auch für Betriebe, die zentrenrelevante Sortimente führen und damit den künftigen Festsetzungen widersprechen, sofern davon auszugehen ist, dass keine negativen Auswirkungen zu erwarten sein werden. Diese ausnahmsweise Zulässigkeit die Verkaufsflächen zu erweitern soll erforderliche Betriebsoptimierungen ermöglichen.

Die derzeitige textliche Festsetzung Nr. 1. erübrigt sich und entfällt.

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Einschränkung der Einzelhandelsnutzungen entsprechen damit dem vom Rat der Stadt Münster beschlossenen Einzelhandelskonzept - Leitlinien der räumlichen Entwicklung -, das als informeller Plan eine sonstige städtebauliche Planung im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB darstellt.

Altlasten-/ Verdachtsflächen / Historische Altstandorte

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich die Altlasten-/ Verdachtsfläche 523. Es handelt es sich um eine Ablagerung mit Boden und Bauschutt bis zu einer Tiefe von 3,50 m. Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung zeigten Verunreinigungen des Erdreichs und der Bodenluft. Aufgrund der aktuellen Nutzung und der Tiefenlage der Verunreinigungen sind gegenwärtig keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Da bei Baumaßnahmen im Bereich der Altlasten-/ Verdachtsfläche Auflagen zum Bauvorhaben erforderlich werden können, erfolgt in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde eine Kennzeichnung der Fläche im Bebauungsplan.

Im Plangebiet werden außerdem die fünf folgenden sogenannten historischen Altstandorte gekennzeichnet:

5144: Feldstiege 40-46	Holzverarbeitung	1984 – 1988
5145: Feldstiege 38	Bauunternehmen	1978 – 1983
5061: Sessendrupweg 58	Kfz- Reparatur und Handel	1984 – 1990
5124: Sessendrupweg 42, 44, 46	Textilindustrie	1979 – 1984
5125: Feldstiege 18	Textilindustrie	1979 – 1984

Für die historischen Altstandorte gilt generell, dass nur eine Gewerbeabmeldung vorliegt. Eine historische Recherche (Sichtung von Luftbildern, Bauakten etc.), Bewertung und ggf. anschließende Aufnahme ins Altlasten-/ Verdachtsflächenkataster wurde noch nicht durchgeführt. In den Plan wird daher ein zusätzlicher Hinweis eingefügt: „Geplante Bodeneingriffe und bauliche Änderungen auf den genannten Grundstücken sind der Unteren Bodenschutzbehörde (Amt für Grünflächen und Umweltschutz) anzuzeigen.“

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

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

Gegenüber der bisherigen Rechtslage werden durch die Änderung des Bebauungsplans keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Umwelt ermöglicht, erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen oder eine Veränderung von Auswirkungen auf die umweltrelevanten Schutzgüter 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 oder die Zulässigkeit von UVP- pflichtigen Vorhaben vorbereitet oder begründet wird. Von einem Umweltbericht wird entsprechend § 13 BauGB abgesehen.

Weitere Einzelheiten sind aus dem Bebauungsplan Nr. 306 ersichtlich.

8. Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen

Die Realisierung der Planung wird sich auf die persönlichen Lebensumstände der im bzw. am

Plangebiet wohnenden und arbeitenden Menschen zwar auswirken, nachteilige Auswirkungen in wirtschaftlicher oder sozialer Hinsicht sind jedoch nicht ersichtlich. Ein Sozialplan ist nicht erforderlich.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) BauGB als Anlage zum Entwurf der ersten Änderung des Bebauungsplans Nr. 306: Nienberge – Gewerbegebiet und Sportzentrum Feldstiege

Münster, _____
Der Oberbürgermeister
I. V.

Schultheiß
Stadtdirektor