

Begründung

zur zweiten Änderung des Bebauungsplans Nr. 268: Mecklenbeck – Gewerbegebiet östlich der Autobahn / nördlich der Weseler Straße

Inhalt	Seite
1. Planungsanlass / Planungsgrundlagen	1
2. Geltungsbereich	1
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	4
8. Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen	4

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.

Mit dem Einzelhandelskonzept 2004 der Stadt Münster soll dieser Entwicklung entgegengewirkt werden. Hierin werden Standortbereiche für die Einzelhandelsentwicklung festgelegt, die sich im Wesentlichen auf die Innenstadt und die Stadtteilzentren konzentrieren, um deren Versorgungsstrukturen zu verbessern. Gleichzeitig sollen die Ansiedlungsmöglichkeiten von Einzelhandel restriktiv gestaltet, und die vorrangige Bereitstellung der Flächen für das stadtteilorientierte Gewerbe sichergestellt werden.

Eine zeitnahe Umsetzung dieser Leitlinien der räumlichen Entwicklung soll dem produzierenden Gewerbe und dem Handwerk ausreichende Entwicklungspotentiale in den Industrie- und Gewerbegebieten einräumen.

Die beschriebene Entwicklung ist auch im Bereich des Bebauungsplans Nr. 268 festzustellen. Hier ist Einzelhandel für Möbel, Campingausrüstung und Kamine anzutreffen. Dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15.09.1977 zugrunde. Demgemäß sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans zurzeit Gewerbenutzungen aller Art und Einzelhandelsnutzungen bis zur Großflächigkeit planungsrechtlich zulässig.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst den gesamten Bebauungsplan Nr. 268 in der Fassung der 1. Änderung vom 15.03.1985.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Münster stellt in großen Teilen des Bebauungsplans Industriegebiet und gewerbliche Bauflächen sowie für eine kleinere Fläche Wald dar. Entlang der A1 erstreckt sich eine ca. 240 m breite Fläche für Industrieansiedlungen. Daran schließt sich ein Gewerbegebietsstreifen mit Regenrückhaltebecken an. Das östliche Plandreieck Weseler Straße, Zur Landwehr und Bahnlinie Münster – Coesfeld ist als Wald dargestellt.

Durch die Änderung der textlichen Festsetzungen werden die Darstellungen im Flächennutzungsplan nicht betroffen. Die festgesetzte Art der Baugebiete bleibt unverändert und der Bebauungsplan bleibt damit gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.2 Bestehendes Planungsrecht / Sonstige Satzungen, Verordnungen

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 268 dient in erster Linie der Ausweisung eines stadteilnahen Industrie- und Gewerbegebietes und zur planungsrechtlichen Sicherheit der Erschließung und baulichen Nutzung der Grundstücke im Bereich östlich der Hansalinie, nördlich der Weseler Straße.

4. Räumliche und strukturelle Situation

Der Bereich des Bebauungsplans Nr. 268 ist eine Dreiecksfläche, die im Süden von der Weseler Straße begrenzt wird. Im Westen schließt die Fläche mit der Autobahn (A1) ab. Vom Nord-Westen bis zum Südosten grenzt das Gebiet an die Bahntrasse Münster – Coesfeld. Das Bebauungsplangebiet liegt im westlichen Randbereich des Stadtteils Mecklenbeck und ist durch seine Lage an der Weseler Straße als Ausfallstraße aus Richtung Albachten / Bösensell sowie aus der Innenstadt gut erreichbar.

Der Bebauungsplan ist seit 1981 rechtskräftig und beinhaltet Industrie – und Gewerbegebiete. Südlich der Weselerstraße wurde dann ab 1987 ein weiteres Gewerbegebiet mit ähnlicher Branchenverteilung entlang der A1 angeschlossen.

Nach Osten schließen sich, getrennt durch die Bahntrasse und ein Waldstück, eine Wohnbebauung und weitere Gewerbebetriebe an.

Die Bauflächen werden weitgehend gewerblich genutzt. Darunter befinden sich Einzelhandelseinrichtungen mit insgesamt ca. 2650 qm Verkaufsfläche.

Folgende Einzelhandelsbetriebe befinden sich im Plangebiet:

Terracamp, Camping, Trekking, An der Hansalinie 17,
Gemarkung Albachten, Flur 15, Flurstücke 133, 134 (GI-Gebiet)

DC Möbel, Einrichtungshaus Keuthen, An der Hansalinie 6,
Gemarkung Albachten, Flur 15, Flurstück 81 (GE-Gebiet)

Hansa – Kamine, An der Hansalinie 18,
Gemarkung Albachten, Flur 15, Flurstück 150 (GE-Gebiet)

Darüber hinaus gibt es teilweise auch Mischnutzungen aus Gewerbe / Dienstleistung und Einzelhandel. Die rechtskräftigen textlichen Festsetzungen ermöglichen – auf der Grundlage der

BauNVO 1977 – die Entwicklung von weiterem Einzelhandel. Dies stünde nicht im Einklang mit dem Einzelhandelskonzept.

Durch die geplanten neuen Festsetzungen soll eine weitgehend bestandsorientierte Entwicklung des Einzelhandels in diesem Bereich und eine vorrangige Bereitstellung für das stadtteilorientierte Gewerbe erreicht werden.

5. Planungsziele

Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 268 ist eine Anpassung der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans an die Ziele des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Münster. 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 Mecklenbeck zu lenken. Um diese Ziele umsetzen zu können, ist es erforderlich den Bebauungsplan hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen zu ändern.

Die Entwicklung des Stadtteilzentrums Mecklenbeck am Dingbängerweg und südlich der Weseler Straße ist noch nicht vollständig abgeschlossen. Das Versorgungsangebot soll durch Projektentwicklungen in der Mitte des Stadtteils vervollständigt werden. Eine eindeutige Aussage bezüglich der Zulässigkeit des Einzelhandels in den Gewerbegebieten soll Standortentscheidungen zugunsten des Stadtteilzentrums und perspektivisch auch zugunsten des geplanten Stadtbezirkszentrums südlich der Weseler Straße positiv beeinflussen.

6. Inhalte des Bebauungsplans

Um die aufgeführten Ziele des Einzelhandelskonzeptes umzusetzen und dadurch die Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet zu steuern, ist es erforderlich die textlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB dahingehend zu ändern, dass Einzelhandelsnutzungen künftig im Plangebiet nicht mehr zulässig sind. Dies ist erforderlich um die gewachsenen, zentralen Versorgungsbereiche – insbesondere das Stadtteilzentrum Mecklenbeck, das künftige Stadtbezirkszentrum sowie benachbarte Stadtteilzentren – stärken und ausbauen zu können.

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

In den Textlichen Festsetzungen wird dieses durch die so genannte Handwerkerklausel berücksichtigt:

„Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsbetriebe von 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.“

Im Plangebiet befinden sich folgende Einzelhandelsbetriebe:

Terracamp, Camping, Trekking, An der Hansalinie 17,
Gemarkung Albachten, Flur 15, Flurstücke 133, 134 (GI-Gebiet)

DC Möbel, Einrichtungshaus Keuthen, An der Hansalinie 6,
Gemarkung Albachten, Flur 15, Flurstück 81 (GE-Gebiet)

Hansa – Kamine, An der Hansalinie 18,
Gemarkung Albachten, Flur 15, Flurstück 150 (GE-Gebiet)

Unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Belange und zur Vermeidung unbeabsichtigter Härten werden diesen Betrieben betriebsbezogen, angemessene Entwicklungsspielräume am Standort zugestanden. Vor diesem Hintergrund bleiben auch Änderungen und Erneuerungen baulicher Anlagen allgemein zulässig. Erweiterungen der vorhandenen und genehmigten Verkaufsflächen zur Betriebsoptimierung sind daher ausnahmsweise, einmalig um bis zu 10%, max. aber 100 qm zulässig. Dies gilt unter der Voraussetzung, dass keine negativen Auswirkungen insbesondere auf die Versorgungsstrukturen zu erwarten sind.

Altlasten-/ Verdachtsflächen / Historische Altstandorte

Im Plangebiet wird ein sogenannter historischer Altstandort gekennzeichnet:

5057: An der Hansalinie 18 Apparatebau- und Leichtbauindustrie bis 1988

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.

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. Von einem Umweltbericht wird entsprechend § 13 BauGB abgesehen.

Weitere Einzelheiten sind aus dem Bebauungsplan Nr. 268 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 zweiten Änderung des Bebauungsplans Nr. 268: Mecklenbeck – Gewerbegebiet östlich der Autobahn / nördlich der Weseler Straße

Münster, _____
Der Oberbürgermeister
I. V.

Schultheiß
Stadtdirektor