

Begründung

zur zweiten Änderung des Bebauungsplans Nr. 312: Mecklenbeck – Gewerbegebiet östlich der Autobahn / südlich 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	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.

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 im Plangebiet 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 Entwicklungspotenziale in den Industrie- und Gewerbegebieten einräumen.

Die beschriebene Entwicklung ist auch im Bereich des Bebauungsplans Nr. 312 festzustellen. Hier sind Einzelhandel für Küchen, Büromöbel und Büromaschinen, medizinische und orthopädische Artikel, Mode sowie ein Tankstellenshop 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. 312 in der Fassung der 1. Änderung vom 29.12.1987.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Münster stellt für den Bebauungsplanbereich gewerbliche Bauflächen, Wohnbauflächen sowie an der Autobahn Flächen für Wald dar. Neben der Waldfläche an der A1 erstrecken sich die gewerblichen Bauflächen zwischen Weseler Straße im Norden und Eisenbahnanlage im Süden bis zur Heroldstraße im Osten. Eine kleinere Wohnsiedlung, die durch die Darstellung im Flächennutzungsplan ebenfalls abgesichert ist, befindet sich im Nordosten an der Weseler Straße.

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. 312 dient in erster Linie der Ausweisung eines stadteilnahen Gewerbegebietes und zur planungsrechtlichen Sicherheit der Erschließung und baulichen Nutzung der Grundstücke im Bereich östlich der Autobahn, südlich der Weseler Straße.

4. Räumliche und strukturelle Situation

Der Bereich des Bebauungsplans Nr. 312 wird im Norden von der Weseler Straße begrenzt. Im Westen schließt der Geltungsbereich mit der Autobahn (A1) ab. Vom Nordosten bis zum Südosten grenzt das Gebiet an die Bahntrasse Münster – Coesfeld sowie im Süden an die Bahnstrecke Wanne-Eickel – Bremen an. Das Plangebiet liegt im westlichen Randbereich des Stadtteils Mecklenbeck und ist durch seine Lage an der Weseler Straße als Ausfallstraße Richtung Albachten / Bösensell sowie aus der Innenstadt gut erreichbar. Das für das Gewerbegebiet erforderliche Regenrückhaltebecken befindet sich südlich der Bahnstrecke Wanne-Eickel – Bremen.

Der Bebauungsplan ist seit 1987 rechtskräftig und beinhaltet Gewerbegebiete. Nördlich der Weseler Straße wurde 1981 ein weiteres Gewerbe- und Industriegebiet mit ähnlicher Branchenverteilung entlang der A1 erschlossen.

Nach Osten und Süden schließen sich, getrennt durch die jeweiligen Bahntrassen, Mischgebietsflächen bzw. Wohnbauflächen an.

Die Bauflächen werden weitgehend gewerblich genutzt. Darunter befinden sich Einzelhandelseinrichtungen mit insgesamt 2800 qm Verkaufsfläche.

Folgende Einzelhandelsbetriebe befinden sich im Plangebiet:

EC Tank, Harkortstraße 4,
Gemarkung Münster, Flur 224, Flurstücke 226, 245 (GE-Gebiet)

MEDA, Küchenfachmarkt, Harkortstraße 5,
Gemarkung Münster, Flur 224, Flurstück 252 (GE-Gebiet)

Reha Kids & Care, Rehatechnik, Harkortstraße 13,
Gemarkung Münster, Flur 224, Flurstück 248 (GE-Gebiet)

Schulten, Büro + Objekt, Harkortstraße 13,
Gemarkung Münster, Flur 224, Flurstück 248 (GE-Gebiet)

Primera, Factory-Outlet, Damenmoden, Harkortstraße 24,
Gemarkung Münster, Flur 224, Flurstück 208 (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 den Zielen des Einzelhandelskonzept 2004 der Stadt Münster.

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. 312 ist eine Anpassung der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans an die Ziele des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Münster. Primäres Ziel ist es daher, zur Sicherung verbrauchernahen Versorgungsstrukturen und zur Gewährleistung der Funktionsfähigkeit in Zukunft Entwicklungsimpulse und Investitionen des Einzelhandels mit Priorität auf das Stadtteilzentrum Mecklenbeck zu lenken. Um dies 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.

Der wirtschaftlichen Realität entsprechend soll den Betrieben im Plangebiet die Möglichkeit der Vermarktung ihrer eigenen Produkte in einem begrenzten Umfang grundsätzlich ermöglicht werden. Außerdem sollen die vorhandenen Einzelhandelseinrichtungen durch die Gewährung eines erweiterten, betriebsbezogenen Bestandsschutzes Optimierungsspielräume erhalten.

6. Inhalte des Bebauungsplans

Um die aufgeführten Ziele des Einzelhandelskonzeptes umzusetzen und eine Stärkung zentraler Versorgungsbereiche – insbesondere das Stadtteilzentrum Mecklenbeck sowie benachbarte Stadtteilzentren – erreichen zu können, ist es erforderlich die textlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB so zu ändern, dass Einzelhandelsnutzungen künftig im Plangebiet nicht mehr zulässig sein werden.

Gleichzeitig soll bestehenden Betrieben aber die Möglichkeit der Vermarktung ihrer eigenen Produkte in einem begrenzten Umfang gegeben werden. 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:

EC Tank, Harkortstraße 4,
Gemarkung Münster, Flur 224, Flurstücke 226, 245 (GE-Gebiet)

MEDA, Küchenfachmarkt, Harkortstraße 5,
Gemarkung Münster, Flur 224, Flurstück 252 (GE-Gebiet)

Reha Kids & Care, Rehatechnik, Harkortstraße 13,
Gemarkung Münster, Flur 224, Flurstück 248 (GE-Gebiet)

Schulten, Büro + Objekt, Harkortstraße 13,
Gemarkung Münster, Flur 224, Flurstück 248 (GE-Gebiet)

Primera, Factory-Outlet, Damenmoden, Harkortstraße 24,
Gemarkung Münster, Flur 224, Flurstück 208 (GE-Gebiet)

Unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Belange und zur Vermeidung unbeabsichtigter Härten werden ihnen betriebsbezogen, angemessene Erweiterungsmöglichkeiten am Standort zugestanden. Änderungen und Erneuerungen baulicher Anlagen bleiben allgemein zulässig. Erweiterungen der vorhandenen, genehmigten Verkaufsflächen sind künftig einmalig bis zu 10%, max. aber bis 100 qm zulässig. Dies gilt unter der Voraussetzung, dass keine negativen Auswirkungen insbesondere auf die Versorgungsstruktur zu erwarten sind.

Altlasten-/ Verdachtsflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich zwei Altlasten-/ Verdachtsflächen. Bei der Altlasten-/ Verdachtsfläche Nr. 547 handelt es sich um eine ehemalige Tankstelle. Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung zeigten Verunreinigungen des Erdreichs. Bei der Altlasten-/ Verdachtsfläche NMe1 handelt es sich um Lagerhallen und Lagerplätze. Im Rahmen von Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung wurden hier erhöhte Gehalte an polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen festgestellt.

Da bei Baumaßnahmen im Bereich der Altlasten-/ Verdachtsflächen Auflagen zum Bauvorhaben erforderlich werden können, erfolgt in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde eine Kennzeichnung der Flächen im Bebauungsplan.

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. 312 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. 312: Mecklenbeck – Gewerbegebiet östlich der Autobahn / südlich der Weseler Straße

Münster, _____
Der Oberbürgermeister
I. V.

Schultheiß
Stadtdirektor