

Begründung

zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 508: Albachten – Osthofstraße / Sendener Stiege / Bahnlinie Münster-Recklinghausen

Inhalt	Seite
1. Planungsanlass	1
2. Geltungsbereich	2
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 Generelle Ziele des Einzelhandelskonzeptes.....	3
4.2 Konkrete Ziele für Albachten	4
5. Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht gem. § 2 a BauGB	4
6. Durchführungsmaßnahmen.....	4

1. Planungsanlass

Der Bereich zwischen Osthofstraße, Sendener Stiege und der Bahnlinie im Stadtteil Albachten ist planungsrechtlich dem unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB zuzurechnen.

Das Gebiet wird derzeit von dem großflächigen Gewerbebetrieb (Sendener Stiege 4) und 2 Wohnhäusern geprägt.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt diesen Bereich als Gewerbegebiet und den Bereich der 2 Wohnhäuser als Wohnbaufläche dar.

Einzelhandelsansiedlungen lassen sich nach der Beurteilung nach §34 BauGB nicht oder nur zum Teil verhindern.

Entsprechend den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes konzentrieren sich die Ansiedlungsbemühungen für Versorgungseinrichtungen auf das Stadtteilzentrum entlang der Dülmener Straße. Potenzielle Konkurrenzstandorte in Gewerbegebieten und in Randlage des Stadtteils würden dieser Zielsetzung zuwiderlaufen.

Um absehbare Fehlentwicklungen zu vermeiden und die Einzelhandelsentwicklung an die Ziele des Einzelhandelskonzeptes anzupassen, ist es erforderlich, einen Bebauungsplan (einfacher Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 2a BauGB im Vereinfachten Verfahren gemäß §13 Abs. 1 BauGB) aufzustellen und die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben zu beschränken.

Am 08.11.2006 wurde der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 508 gefasst, um die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen in diesem Bereich auszuschließen. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 17.11.2006 ortsüblich bekanntgemacht.

Am 08.11.2007 wurde eine Dringlichkeitsentscheidung zur Satzung einer Veränderungssperre zur Sicherung der Planungsziele herbeigeführt, die am 16.11.2007 mit der Veröffentlichung im Amtsblatt rechtskräftig wurde. Die Veränderungssperre gilt vom 17.11.2007 bis zum 20.11.2008.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Stadtbezirk Münster-West, im Stadtteil Albachten nördlich begrenzt durch die Straße Sendener Stiege, östlich an den Grundstücksgrenzen der Wohnbaugrundstücke Gemarkung Albachten Flur 10, Flurstücke 205, 210, 260, 1600, 1602 und 1627, südlich begrenzt durch die Bahnlinie Münster-Recklinghausen und westlich begrenzt durch die Straße Osthofstraße.

Innerhalb des so umgrenzten Plangebiets liegen die Grundstücke:

Gemarkung Albachten, Flur 10
Flurstücke 1351, 1352, 1365-1367, 1432, 1433, 1626

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind im Plan durch einen grauen Farbstreifen gekennzeichnet.

3. Strukturelle Situation

3.1. Planungsrechtliche Situation

Der räumliche Geltungsbereich liegt vollständig im unbeplanten Innenbereich. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt diesen Bereich als Gewerbegebiet und den Bereich der 2 Wohnhäuser als Wohnbaufläche dar.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist somit gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.2. Nutzungsstruktur im Plangebiet

Die Flächen im geplanten Geltungsbereich sind nur teilweise bebaut. Auf dem Grundstück Flur 10 Flurstück 1352 (Größe: 17767 m²) befindet sich ein Gewerbe- und Produktionsbetrieb. Dieses Grundstück ist im südlichen Bereich in der Größe von ca. 5200 m² unbebaut.

Auf den Grundstücken Flur 10 Flurstück 1432 und 1433 befindet sich jeweils ein Wohngebäude. Das Grundstück Flur 10 Flurstück 1433 (Größe: 7370 m²) ist bis auf das Wohngebäude und Nebengebäude unbebaut.

Weitere Nutzungen sind nicht vorhanden.

4. Ziele und Inhalte der Planung / Grundzüge der Planung

Durch den Bebauungsplan Nr. 508 sollen absehbare Fehlentwicklungen vermieden und die Einzelhandelsentwicklung im Ortsteil Albachten an die Ziele des Einzelhandelskonzepts angepasst werden.

Zur Sicherung verbrauchernaher Versorgungsstrukturen und zur Gewährleistung der Funktionsfähigkeit sollen in Zukunft Entwicklungsimpulse und Investitionen des Einzelhandels mit Priorität auf das Stadtteilzentrum Albachten an der Dülmener Straße gelenkt werden.

Einzelhandelsbetriebe sind in der Lage, auf gleicher Fläche deutliche höhere Renditen zu erwirtschaften als andere Gewerbebetriebe. Dies kann auf Flächen, die originär für das Handwerk und produzierende Gewerbebetriebe vorgehalten werden sollen, dazu führen, dass Einzelhandelsbetriebe andere Gewerbebetriebe verdrängen. Ebenso besteht die Gefahr, dass dadurch Kaufkraftströme zu Lasten der Einzelhandelseinrichtungen in zentralen Versorgungsreichen -Dülmener Straße- (hiervon ist insbesondere der Lebensmitteleinzelhandel betroffen)

auf dezentrale Standorte am Ortseingang umgelenkt werden. Diese Entwicklung kann sich auch negativ auf die generelle Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches auswirken.

Um diesen Entwicklungen entgegenzutreten, soll der Einzelhandel in diesem Bereich durch eine textliche Festsetzung ausgeschlossen werden.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben wird im Übrigen weiterhin nach § 34 BauGB beurteilt.

Es besteht kein Planungserfordernis, die Art und das Maß der baulichen Nutzung abweichend von den Möglichkeiten der Zulässigkeit von baulichen Anlagen im Rahmen des § 34 BauGB zu regeln. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll gemäß §9 Abs. 2 a BauGB ausschließlich die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche geregelt werden.

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.

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 sind. 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.

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 Konkrete Ziele für Albachten

Zur Umsetzung der zentralen Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes – der Ausrichtung der Einzelhandelsansiedlung auf die bestehenden Zentren – weist das Einzelhandelskonzept den Bereich beidseits der Dülmener Straße von der Osthofstraße im Osten bis zum vorhandenen Plus-Markt im Westen als Standortbereich für den Einzelhandel aus.

Der Bereich weist bereits heute einen breiten Besatz von Nahversorgungsangeboten (Lebensmittel, Bäcker, Drogerieartikel) ergänzt um Dienstleistungsangebote (Banken, Versicherungen, Apotheken, Frisör, etc.) auf.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 437 „Albachten – südlich der Dülmener Straße“ wurden hier zusätzliche Erweiterungspotenziale für den Ausbau der Nahversorgung geschaffen. An dem neuen Marktplatz, der als Stich von der Dülmener Straße in den südlichen Erweiterungsbereich führt, wurden zusätzliche Ansiedlungsmöglichkeiten geschaffen und z. T. schon realisiert. An der Dülmener Straße in der Nähe des Kreisverkehrs wurde zudem ein neuer Standort für einen Lebensmittelvollsortimenter und einen Bekleidungsmarkt geschaffen.

Angesichts der Größe des Stadtteils und der bisherigen Entwicklung im Stadtteilzentrum an der Dülmener Straße wird deutlich, dass weitere Einzelhandelsansiedlungen an anderen Standorten im Gebiet des Stadtteils das vorhandene Zentrum schwächen würden und kontraproduktiv zur Zielsetzung der Stärkung des vorhandenen Zentrums wären und insofern auszuschließen sind.

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

Gegenüber der bisherigen Rechtslage des § 34 BauGB werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans 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 Abs. 3 BauGB abgesehen.

6. 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) Baugesetzbuch als Anlage zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 508: Albachten – Osthofstraße / Sendener Stiege / Bahnlinie Münster-Recklinghausen

Münster, _____
Der Oberbürgermeister
I. V.

Schultheiß
Stadtdirektor