

Begründung

zum Entwurf der dritten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 137 Teilabschnitt I: Siemensstraße

Inhalt	Seite
1. Planungsanlass	1
2. Geltungsbereich	1
3. Strukturelle Situation	1
3.1 Planungsrechtliche Situation	1
3.2 Nutzungsstruktur im Plangebiet	2
4. Ziele und Inhalte der Planung / Grundzüge der Planung	2
4.1 Einzelhandelsausschluss / Förderung gewerblicher Nutzungen	2
4.2 Erweiterter Bestandsschutz für den bestehenden Einzelhandel	3
4.3 Altlasten-/ Verdachtsflächen – Historische Altstandorte	4
5. Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht gem. § 2 a BauGB	5
6. Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen	5

1. Planungsanlass

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 137 Teilabschnitt I sind Bestrebungen, Einzelhandel anzusiedeln nicht auszuschließen. Diese – auch aus Sicht des Einzelhandelskonzeptes – stadtstrukturell unerwünschten Umnutzungsprozesse sind auf Grundlage der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans nicht hinreichend abzuwehren. Um zukünftig ein ungesteuertes Eindringen von Einzelhandelsnutzungen in das Gebiet zu verhindern, hat der Rat am 07.05.2008 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 137 Teilabschnitt I unter Berücksichtigung der Ziele des Einzelhandelskonzeptes zu ändern.

2. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Berg Fidel des Stadtbezirks Münster-Hiltrup. Es befindet sich zwischen Siemensstraße und dem Dortmund-Ems-Kanal, erschlossen durch die Schuckertstraße. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 137 I umfasst die angrenzenden Grundstücke an der Schuckertstraße, zwischen der Trauttmansdorffstraße, der Siemensstraße und dem Dortmund-Ems-Kanal.

Der Geltungsbereich der dritten Planänderung ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans Nr. 137 I in der Fassung der 2. Änderung.

3. Strukturelle Situation

3.1 Planungsrechtliche Situation

Der Bebauungsplan Nr. 137 Teilabschnitt I 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 1974 aufgestellt 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 m² zulässig (Vermutungsregel gem. § 11 (3) BauNVO 77).

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 des Bebauungsplans zu berücksichtigen. Es beinhaltet für die Flächen an Hammer Straße und Trauttmansdorffstraße die Entwicklung eines Fachmarktzentrums / Themenstandorts mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten und sieht einen weitgehendem Einzelhandelsausschluss auf den übrigen Flächen vor. Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 137, Teilabschnitt I erstreckt sich vollständig auf die letzt genannte Flächenkategorie.

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „Münster-Geist“. In die textlichen Festsetzungen ist ein entsprechender Hinweis aufgenommen. Im Bebauungsplan ist die Abgrenzung nachrichtlich dargestellt.

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. Im Plangebiet existieren Einzelhandelsnutzungen mit insgesamt rund 520 m² Verkaufsfläche (siehe Tabelle 1). Der nördliche Teil des Geltungsbereichs ist weitgehend frei von Einzelhandelsnutzungen.

Tabelle 1: Einzelhandelsbetriebe im Gebiet des Bebauungsplans Nr. 137 I

Einzelhandelsbetrieb	Adresse	Gebietstyp
Elevator-DJ-Equipment	Schuckertstraße 28	GE
PM-Gruppe-Werbenetwork / Jartazi-Sportbekleidung	Schuckertstraße 33	GE
Stilkontor-Wohnaccessoires	Schuckertstraße 33	GE
IBS-Bürosysteme, (-bedarf)	Schuckertstraße 23	GE

(Quelle: Einzelhandelsdatenbank, Stand Dezember 2006, eigene Erhebung Dezember 2007)

4. Ziele und Inhalte der Planung / Grundzüge der Planung

Durch die Änderung des Bebauungsplans soll die weitere Einzelhandelsentwicklung im Geltungsbereich restriktiv gesteuert und die Inhalte des Planes an die Ziele des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Münster angepasst werden. Die Anpassungen erfolgen durch Ergänzungen der textlichen Festsetzungen.

Die Planänderung umfasst demnach als wesentliches Ziel, zukünftige Einzelhandelsentwicklungen weitgehend auszuschließen und den vorhandenen Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet einen erweiterten Bestandsschutz einzuräumen.

4.1 Einzelhandelsausschluss / Förderung gewerblicher Nutzungen

Über den vorhandenen Besatz an Einzelhandelsnutzungen hinaus gibt es im Geltungsbereich des Bebauungsplans Anfragen zu weiteren Einzelhandelsnutzungen. 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 Standortvor-

aussetzungen. (Der Bodenrichtwert der gewerblichen Bauflächen im Geltungsbereich beträgt ca. 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 können auf Dauer steigende Grundstückspreise erwartet werden. Damit ist eine Verdrängung der im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhandenen Anlagen mit relativ geringerer Flächenproduktivität (z. B. Lagerhallen) 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 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 I zählt nicht zu diesen Bereichen. Demnach soll es hier im Grundsatz keine weitere Einzelhandelsentwicklung geben. Aus diesen Gründen soll der Einzelhandel durch Änderung des Bebauungsplans weitgehend ausgeschlossen werden.

Die in Satz 2 der textlichen Festsetzung Nr. 1 getroffene „Werksverkaufsregelung“ bezieht sich auf Gewerbebetriebe mit untergeordnetem Verkauf. Sie bietet diesen Betrieben die Möglichkeit, sich ergänzende Einkommensquellen zu 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 m² 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. 1 wird daher um die Handwerkerklausel in Verbindung mit einer Abweichungsmöglichkeit ergänzt.

Die Belange des Einzelhandels und der privaten Grundstückseigentümer werden durch diese Festsetzung nicht unverhältnismäßig eingeschränkt. 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 für zentrenrelevante Sortimentsgruppen.

4.2 Erweiterter Bestandsschutz für den bestehenden Einzelhandel

Die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe liegen vornehmlich im südwestlichen Randbereich des Plangebiets.

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

- DJ-Equipment, Schuckertstraße 28, Gemarkung Münster, Flur 187, Flurstücke 400 / 418
- Sportbekleidung, Schuckertstraße 33, Gemarkung Münster, Flur 187, Flurstück 295
- Wohnaccessoires / Geschenkartikel, Schuckertstraße 33, Gemarkung Münster, Flur 187, Flurstück 295
- Bürobedarfartikel, Schuckertstraße 23, Gemarkung Münster, Flur 187, Flurstück 363

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

Unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Belange der vorhandenen Betriebe und zur Vermeidung unbotmäßiger Härten werden den überplanten Betrieben 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 dieser, den geänderten Festsetzungen widersprechenden Betriebe, sind jedoch nur einmal um 10 % der bislang genehmigten Verkaufsfläche, höchstens jedoch um 100 m², ausnahmsweise zulässig, wenn keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind (siehe textliche Festsetzung Nr. 2). Diese ausnahmsweise Zulässigkeit von Verkaufsflächenerweiterungen soll bei notwendigen Bestandsanpassungen einen Erweiterungsspielraum ermöglichen, ohne gleichzeitig einer allgemeinen Ausweitung der Einzelhandelsnutzung an diesen im Prinzip ungeeigneten Standorten Vorschub zu leisten.

4.3 Altlasten-/ Verdachtsflächen – Historische Altstandorte

Altlasten-/Verdachtsflächen:

Folgende Grundstücke sind als Altlasten-/ Verdachtsflächen identifiziert worden und werden im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet:

Altlastenfläche 994, Siemensstraße 51:

Diese Fläche befindet sich innerhalb des historischen Altstandortes 9004 (ehem. Tankstelle und Kfz-Werkstatt mit Lackiererei).

Das Gelände wurde 1997, im Bereich der ehemaligen Zapfsäulen und Tanks, durch Rammkernsondierungen untersucht. Alle gewonnenen Bodenproben waren organoleptisch unauffällig. Es wurden anhand der Bodenproben keine Verunreinigungen mit Kohlenwasserstoff (KW) oder Benzol, Toluol, Xylol (BTX - aromatische Kohlenwasserstoffe) nachgewiesen. Die Ergebnisse der Bodenluftuntersuchung deuteten mit Gehalten von max. 10,3 mg/m³ BTX jedoch auf vorhandene Restkontaminationen im Bereich der ausgebauten Tanks hin.

Eine Gefährdung über den Pfad Boden-Mensch ist aufgrund der vorhandenen Versiegelung nicht gegeben. Bei Erdarbeiten im Bereich der ehemaligen Tanks sollte aber auf organoleptisch wahrnehmbare Bodenverunreinigungen geachtet werden. Eine Gefährdung des Grundwassers ist nicht zu befürchten.

Altlastenfläche 973, Schuckertstraße 27:

Auf diesem Gelände befanden sich mehrere Heizöltanks. Diesbezüglich wurde das Grundstück 1994 gutachterlich untersucht. Es wurden Bodenauffüllungen bis maximal 1 m unter Geländeoberkante durch Bauschutt, Schlacke und Aschereste festgestellt. Ausgewählte Bodenproben

wurden auf Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) untersucht. Zusätzlich wurde die Bodenluft auf Benzol, Toluol, Xylol (BTX) und chlorierte Kohlenwasserstoffe (CKW) untersucht. Es wurden lediglich erhöhte BTX-Gehalte von 5,5 – 10,7 mg/m³ in der Bodenluft nachgewiesen.

Historische Altstandorte:

Im Planungsgebiet werden fünf 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:

Historische Altstandort	Branche/Abmeld./Name	Nutzung	Betriebszeitraum
9004 (Siemensstraße 51)	II 86 ARA;	Tankstelle	???? - 1986
9004 (Siemensstraße 51)	XX 80 KRA	Kfz-Werkstatt	1976 - 1980
9100 (Schuckertstraße 25)	XXIII 89 BOS	Spedition/Transportunternehmen	???? - 1988
9101 (Siemensstraße 53/55)	XXI 78 SIE	Herstellung/Vertrieb Feinmechanik u. Elektrotechnik	1959 – 1977
9191 (Schuckertstraße 18/18a)	XXVI 86 WA	Schlosserei	1965 – 1980
9203 (Schuckertstraße 28/32)	XXV 70 WI	Baugeschäft	1961 - 1970

Sie werden im Bebauungsplan gem. § 9 (5) BauGB gekennzeichnet.

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. Im Übrigen sind Anlass und Gegenstand der Planänderung die Sicherung, Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Sinne des § 9 (2 a) BauGB. Von einem Umweltbericht wird entsprechend § 13 BauGB abgesehen.

6. 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 dritten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 137 Teilabschnitt I: Siemensstraße

Münster, _____
Der Oberbürgermeister
I. V.

Schultheiß
Stadtdirektor