

Begründung

zur ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 137 Teilabschnitt IV: Siemensstraße / Schuckertstraße

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 Unzulässigkeit von Einzelhandel	2
4.2 Förderung gewerblicher Nutzungen	2
4.3 Altlasten.....	3
5. Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht gem. § 2 a BauGB	3
6. Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen	3

1. Planungsanlass

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 137 Teilabschnitt IV 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 IV 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 Schuckertstraße. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 137 Teilabschnitt IV ist begrenzt durch die östliche Seite der Siemensstraße in ihrem Abschnitt zwischen der Schleife Schuckertstraße und umfasst die Flurstücke 312 und 313 der Flur 187, Gemarkung Münster.

Der Änderungsbereich ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans Nr. 137 Teilabschnitt IV.

3. Strukturelle Situation

3.1 Planungsrechtliche Situation

Der Bebauungsplan 137 Teilabschnitt IV ist seit 1981 rechtskräftig. Er wurde zur planungsrechtlichen Sicherung der Erschließung und baulichen Nutzung der Grundstücke östlich der Siemensstraße aufgestellt. Als Art der baulichen Nutzung ist ein Gewerbegebiet festgesetzt. Dem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung i. d. F. vom 15.09.1977 zugrunde. Einzelhandelsbetriebe sind demnach bis zu einer Geschossfläche von 1500 m² zulässig.

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 dieses Bebauungsplans zu berücksichtigen. Es sieht für diesen Bereich keine Einzelhandelsentwicklung vor.

3.2 Nutzungsstruktur im Plangebiet

Das Grundstück im Plangebiet mit den Flurstücken Nr. 312 und 313 ist mit einem ein- bis fünfgeschossigen Gebäude bebaut. Bei der ausgeübten gewerblichen Nutzungen handelt es sich ausschließlich um Büronutzungen. Im Gebäude wirtschaften Dienstleistungs- und Verwaltungsbetriebe. Im Gebäude bzw. im Plangebiet existieren derzeit keine Einzelhandelsnutzungen.

4. Ziele und Inhalte der Planung / Grundzüge der Planung

Durch die Änderung des Bebauungsplans soll eine Einzelhandelsentwicklung im Geltungsbereich verhindert und die Planungsziele an die Ziele des Einzelhandelskonzeptes angepasst werden. Die Anpassung erfolgt durch eine Ergänzung der textlichen Festsetzungen.

Die Planänderung umfasst demnach das Ziel, Einzelhandelsbetriebe auszuschließen.

Ansonsten bleiben die bestehenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 137 IV unverändert erhalten.

4.1 Unzulässigkeit von Einzelhandel

In der Vergangenheit gab es Bestrebungen, großflächigen, zentrenrelevanten Einzelhandel in unmittelbarer Nähe des Plangebietes anzusiedeln. Der Schutz und die Weiterentwicklung zentraler Versorgungsbereiche ist ein wesentliches Ziel des Einzelhandelskonzeptes. Eine allgemeine Zulässigkeit von Einzelhandel ist daher für diesen nicht integrierten, auf Autokunden ausgerichteten Standort abzulehnen. Das Plangebiet befindet sich in großer Distanz zu Wohnsiedlungen und kann nicht der verbrauchernahen Versorgung dienen (in der Stadtzelle 913 leben nur rund 600 Einwohner). Verbrauchernahe Versorgungsstrukturen und geeignete Standorte für zentrenrelevante Sortimente befinden sich im nördlichen Verlauf der Hammer Straße / Friedrich-Ebert-Straße und – insbesondere für Güter des täglichen Bedarfs – im bestehenden Stadtteilzentrum der Wohnsiedlung Berg Fidel (Luftliniendistanz ca. 800 m). Des Weiteren besteht im Bereich Robert-Bosch-Straße ein umfangreiches und planungsrechtlich gesichertes Standortangebot für Fachmärkte. Diese Standorte gelten als Schwerpunkträume für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung und sollen gem. Einzelhandelskonzept weiterentwickelt werden.

Außerhalb dieser im Einzelhandelskonzept ausgewiesenen Ansiedlungsräume, an deren stadtstruktureller und versorgungsorientierter Sicherung ein langfristiges Interesse besteht, soll die Einzelhandelsentwicklung weitgehend eingeschränkt werden. Daher soll das bestehende Planungsrecht geändert werden.

4.2 Förderung gewerblicher Nutzungen

Durch die gestiegene Mobilität müssen sich Einzelhandelsbetriebe nicht mehr auf die zentralen Bereiche der Stadt beschränken. Die vergleichsweise günstigen Grundstückspreise und Grundstücksgrößen in Gewerbegebieten bieten aus Sicht der ansiedlungswilligen Einzelhandelsbetriebe attraktive Standortvoraussetzungen. (Der Bodenrichtwert der gewerblichen Bauflächen im Bereich des Plangebietes beträgt ca. 65 Euro.) Einzelhandelsbetriebe sind in der Lage, auf gleicher Fläche deutlich höhere Renditen zu erwirtschaften als andere Gewerbebetriebe. Bei einer Entwicklung des Gebiets in Richtung Einzelhandelsstandort können auf Dauer steigende Grundstückspreise erwartet werden. Damit wäre eine Verdrängung der außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mehrfach vorhandenen Anlagen mit relativ geringerer Flächenproduktivität (z. B. Lagerhallen, Tennishalle) zu erwarten. Um angesichts ohnehin knapper GE- und GI- Flächen den Verbleib der Gewerbebetriebe mit ihren Arbeitsplätzen

im Plangebiet zu sichern, ist auch aus diesem Grund beabsichtigt, die Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben auf der gewerblichen Baufläche des Plangebietes 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 IV zählt nicht zu diesen Bereichen. Demnach soll es hier keine Einzelhandelsentwicklung geben. Aus diesen Gründen werden Einzelhandelsbetriebe im Bebauungsplan ausgeschlossen (textliche Festsetzung).

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 des Bebauungsplanes entlang der Hammer Straße / Friedrich-Ebert-Straße sowie in Berg Fidel stadtstrukturell verträgliche und gut erreichbare 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.

4.3 Altlasten

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlastenverdachtsflächen oder historische Altstandorte bekannt.

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 zu der durch den Rat der Stadt Münster am _____ als Satzung beschlossenen ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 137 Teilabschnitt IV: Siemensstraße / Schuckertstraße

Münster,

Dr. Tillmann
Oberbürgermeister