

Begründung

zur zweiten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 182: Gewerbegebiet Loddenheide

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.....	4
5. Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht gem. § 2 a BauGB	4
6. Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen	5

1. Planungsanlass

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 182 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 weiteres ungesteuertes, über den bereits vorhandenen Bestand hinausgehendes Eindringen von Einzelhandelsnutzungen in das Gebiet zu verhindern, hat der Rat am 07.05.2008 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 182 unter Berücksichtigung der Ziele des Einzelhandelskonzeptes zu ändern.

2. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Loddenheide des Stadtbezirks Münster-Südost. Es befindet sich zwischen Dortmund-Ems-Kanal, Trauttmansdorffstraße und der Straße Loddenheide, um den Dornierweg herum.

Der Geltungsbereich der zweiten Planänderung ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 182 in der Fassung der 1. Änderung.

3. Strukturelle Situation

3.1 Planungsrechtliche Situation

Der Bebauungsplan 182 ist seit 1982 in der Urfassung und 1983 in der Fassung der 1. Änderung rechtskräftig. Er wurde zur planungsrechtlichen Sicherung der Erschließung und baulichen Nutzung der Grundstücke im Umfeld der Dornierstraße aufgestellt. Als Art der baulichen Nutzung werden gewerbliche Bauflächen (GE- Gebiete und GI- Gebiet) festgesetzt. Seit der 1. Änderung 1983 liegt dem Bebauungsplan 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 dieses Bebauungsplanes zu

berücksichtigen. Es sieht für die Flächen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 182 keine Einzelhandelsentwicklung vor.

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, Dienstleistungsbetriebe und Handelsbetriebe. Zudem gibt es Lagerflächen sowie Einzelhandel in relevantem Ausmaß. Im Plangebiet existieren zwei Einzelhandelsnutzungen mit insgesamt rund 2200 m² Verkaufsfläche (siehe Tabelle 1). Einzelhandel ist hier der wirtschaftliche Hauptzweck der Betriebe, eine Einzelhandelsnutzung als untergeordneter Betriebsteil eines produzierenden Gewerbebetriebes liegt in keinem Fall vor. Der nördliche Teil des Plangebietes ist frei von Einzelhandelsnutzungen.

Tabelle 1: Einzelhandelsbetriebe im Gebiet des Bebauungsplans Nr. 182

Einzelhandelsbetrieb	Adresse	Gebietstyp
Bürobedarf Darpe	Loddenheide 60	GE
Sanitärartikel Elmer	Dornierweg 16	GE

(Quelle: Einzelhandelsdatenbank, Stand Dezember 2006, eigene Erhebung- April 2008)

4. Ziele und Inhalte der Planung / Grundzüge der Planung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes sollen 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 Bebauungsplanes 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 Standortvoraussetzungen. (Der Bodenrichtwert der gewerblichen Bauflächen im Geltungsbereich beträgt ca. 60 Euro.) Einzelhandelsbetriebe sind in der Lage, auf gleicher Fläche deutlich höhere Renditen zu erwirtschaften als andere Gewerbebetriebe. Bei einer weitergehenden Entwicklung des Gebietes als Einzelhandelsstandort können auf Dauer steigende Grundstückspreise erwartet werden. Damit ist eine Verdrängung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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 Bebauungsplanes Nr. 182 zählt nicht zu diesen Bereichen. Demnach soll es hier im Grundsatz keine weitere Einzelhandelsentwicklung geben. Aus diesen Gründen soll der Einzelhandel durch Änderung des Bebauungsplanes ausgeschlossen werden.

Die in Satz 2 der textlichen Festsetzung Nr. 6 getroffene „Werksverkaufsregelung“ bezieht sich auf Gewerbebetriebe mit untergeordnetem Verkauf. Sie bietet diesen Betrieben die Möglichkeit, sich ergänzende Einkommensquellen 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 Einzelhandelskonzeptes nicht beeinträchtigt werden. Die textliche Festsetzung Nr. 6 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 Bebauungsplanes 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.

4.2 Erweiterter Bestandsschutz für den bestehenden Einzelhandel

Die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe liegen vornehmlich im südlichen Randbereich des Plangebietes.

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

- Bad, Heizung, Sanitär, Tiefbau „Elmer“, Dornierweg 16, Gemarkung Münster, Flur 174, Flurstück 272
- Bürobedarf, „Darpe Bürocenter“, Loddenheide 60, Gemarkung Münster, Flur 174, Flurstück 270

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

Unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Belange dieser Bestandsbetriebe 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 der vorhandenen und den geänderten Festsetzungen widersprechenden Anlagen 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. 7). Diese ausnahmsweise Zulässigkeit von Verkaufsflächenenerweiterungen soll bei notwendigen Bestandsanpassungen einen zusätzlichen Erweiterungsspielraum ermöglichen, ohne gleichzeitig einer allgemeinen Ausweitung der Einzelhandelsnutzung an diesen im Prinzip ungeeigneten Standorten Vorschub zu leisten.

4.3 Altlasten

Historische Altstandorte:

Folgendes Grundstück ist als historischer Altstandort identifiziert worden:

Historischer Altstandort	Branche/ Abmeldung/Name	Nutzung	Betriebszeitraum
8099 (Dornierweg 4/6)	XX 85 HEY;	Kfz-Werkstatt	???? - 1985

Beim historischen Altstandort 8099 handelt es sich um eine ehem. Kfz-Werkstatt auf einer ehemaligen Bodenkippe.

Historische Altstandorte sind Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen (z. B. Öle, Benzine, Chemikalien usw.) umgegangen worden ist. Zu den Historischen Altstandorten liegt nur eine Gewerbeabmeldung vor, eine historische Recherche anhand von Luftbildern, Bauakten etc. und ggf. die anschließende Aufnahme ins Altlast-/ Verdachtsflächenkataster wurde noch nicht durchgeführt. Ob die aufgelassene Nutzung tatsächlich zu einer erheblichen Bodenbelastung geführt hat, ist im Einzelfall im Rahmen nachgeordneter Genehmigungsverfahren zu erkunden.

Der Historische Altstandort ist als Fläche gem. § 9 (5) BauGB im Bebauungsplan 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 zu der durch den Rat der Stadt Münster am _____ als Satzung beschlossenen zweiten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 182: Gewerbegebiet Loddenheide

Münster,

Dr. Tillmann
Oberbürgermeister