

B e g r ü n d u n g **zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 210:** **Coermühle**

Inhalt	Seite
1. Planungsanlass / Planungsgrundlagen	1
2. Geltungsbereich des Bebauungsplanes	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 Bebauungsplanes	3
6.1 Art der Nutzung	3
6.2 Verkehrsflächen / Erschließung	4
6.3 Altlasten-/ Verdachtsflächen / Schädliche Bodenveränderungen	4
6.4 Immissionsschutz	5
6.5 Denkmalschutz / Archäologie	5
7. Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht	6
8. Flächenbilanz	6
9. Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen	6

1. Planungsanlass / Planungsgrundlagen

Mit dem Einzelhandelskonzept 2004 und seiner Fortschreibung 2008 hat die Stadt Münster Standortbereiche für die Einzelhandelsentwicklung – die zentralen Versorgungsbereiche – festgelegt. Diese konzentrieren sich im Wesentlichen auf die Innenstadt und die Stadtteilzentren und sollen deren Versorgungsstrukturen stärken und auf Dauer sichern.

Neben der Einzelhandelsentwicklung dient das Einzelhandelskonzept auch der Zielsetzung, vorhandene Gewerbeflächen für das produzierende Gewerbe und das Handwerk zu sichern. Bedingt durch höhere Grundstücks-, Miet- und Stellplatzkosten sowie städtebaulich-gestalterische Anforderungen in zentralen Lagen haben sich Gewerbegebiete in der Vergangenheit teilweise vom Standort für produzierendes Gewerbe und Handwerk zu Einzelhandelsagglomerationen bzw. Fachmarktstandorten gewandelt. Diese Entwicklung ging einher mit einem deutlichen Anstieg der Miet- und Grundstückspreise, die einer sukzessiven Verdrängung des Gewerbes Vorschub leistet bzw. die Ansiedlung von Gewerbe erschwert. Die Sicherung von Entwicklungspotenzialen für gewerblich produzierende Wirtschaftszweige ist insbesondere im Hinblick auf die erforderlichen Möglichkeiten zur Diversifikation der Wirtschaftsstruktur und eines breiten Arbeitsplatzangebotes unverzichtbar.

Das Einzelhandelskonzept sieht für das Plangebiet keine Entwicklung zum Einzelhandelsstandort vor. Anlass für die Planung ist insofern das Erfordernis die derzeit weitreichenden planungsrechtlichen Möglichkeiten zur Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen deutlich restriktiver zu regeln, um die Sicherung der Gewerbeflächen künftig gewährleisten zu können.

2. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst den gesamten Geltungsbereich Nr. 210 in der Fassung vom 11.01.1980.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Münster stellt für den Geltungsbereich östlich der Sprakeler Straße (B 219) gewerbliche Bauflächen sowie im rückwärtigen Bereich Industrieflächen dar. Aufgrund geltend gemachter Anregungen wurden zwei kleinere Mischgebietsflächen in den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes aufgenommen. Wegen des geringen Umfanges dieser Flächen stimmen die Festsetzungen mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes weitgehend überein.

Durch die Änderung der textlichen Festsetzungen werden die Darstellungen im Flächennutzungsplan nicht betroffen. Die festgesetzte Art der Nutzung in den Baugebieten bleibt unverändert. Der Bebauungsplan gilt damit weiterhin gem. § 8 (2) BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.2 Bestehendes Planungsrecht / Sonstige Satzungen, Verordnungen

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 210 dient in erster Linie der Ausweisung eines stadtteilnahen Gewerbe- und Industriegebietes und zur planungsrechtlichen Sicherung der Erschließung und baulichen Nutzung der Grundstücke im Bereich östlich der Sprakeler Straße sowie südlich der Straße Coermühle. Die Baugebiete werden lt. Abstandsliste vom 25.07.1974 und den Schutzabständen der unzulässigen Betriebe gem § 1 (4) BauNVO gegliedert. Rechtsgrundlage für den Bebauungsplan ist die BauNVO in der Fassung vom 26.11.1968. Demnach sind derzeit in den Gewerbegebieten Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahme von Einkaufszentren und Verbrauchermärkten im Sinne des § 11 (3) BauNVO zulässig. Lediglich der Lebensmittel-einzelhandel wird durch textliche Festsetzungen ausgeschlossen. Ansonsten sind Einzelhandelsnutzungen generell uneingeschränkt zulässig, sofern sie keine negativen städtebaulichen Auswirkungen gem. § 11 (3) BauNVO erzeugen.

Nur für das Industriegebiet wird eine Traufhöhe von 8.00 m, bezogen auf die Straßenkrone der angrenzenden Verkehrsflächen, festgesetzt.

Die Erschließung erfolgt von der Sprakeler Straße über die Straße Coermühle und einer ca. 380 m langen Stichstraße in südlicher Richtung.

Das Gewerbegebiet grenzt sich nach Westen mit einem 5.00 m breiten und nach Osten zur freien Landschaft mit einem 7.00 m breiten Pflanzstreifen ab.

4. Räumliche und strukturelle Situation

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 210 wird im Westen von der Sprakeler Straße (B 219) und im Süden von der Eisenbahnstrecke Münster Nevinghoff – Gronau begrenzt. Im Norden und Osten bilden landwirtschaftliche – bzw. Waldflächen die Grenzen. Das überwiegend gewerblich genutzte Plangebiet nördlich des ehemaligen Haltepunktes Kinderhaus hat noch einige Restgrundstücke, vor allem im südlichen Teilbereich. Neben Betonwerk, Autohaus, Fuhrunternehmen, Stahlhandel, Maschinenfabrik, Lagerverkauf sowie typische Handwerksbetriebe.

Folgende Betriebe mit genehmigten Einzelhandelsnutzungen befinden sich im Plangebiet:

- Greiwing, Autohaus, Sprakeler Straße 357
- Pinolino, Kindermöbel und Babyzubehör, Sprakeler Straße 397

Darüber hinaus gibt es teilweise auch Mischnutzungen aus Gewerbe / Dienstleistung und Handel mit den im Betrieb erzeugten Waren.

Im Nordwesten sind einige freistehende Wohnhäuser vorhanden, die aber eher dem Wohnquartier an der Straße Am Knapp zugeordnet werden können. Eine Kinderbetreuung „Die Minis“ befindet sich nördlich der Straße Coermühle im Nordosten des Plangebietes. Im Süden, an der Bahnstrecke, ist ein Regenrückhaltebecken auf einem eingezäunten Grundstück eingerichtet.

Von Nord nach Süd fällt das Gelände – wegen des früheren Sandabbaus – stark ab. Während die Sprakeler Straße vom Bahnübergang nach Norden hin stetig ansteigt, verbleibt das östlich gelegene Gewerbegebiet zunächst auf einem nahezu horizontalen Niveau, um dann auf den letzten ca. 40 m zur West / Ost verlaufenden Coermühle stark anzusteigen. Deutliche Geländebrüche gibt es demzufolge östlich der Sprakeler Straße als auch südlich der Coermühle.

Außerhalb des Plangebietes sind landwirtschaftliche Flächen mit entsprechenden Hofanlagen sowie Waldflächen, Baumreihen und Hecken anzutreffen.

5. Planungsziele

Ziele der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 210 sind:

- eine Anpassung der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes an die Ziele des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Münster. Diese sehen vor, die künftige Einzelhandelsentwicklung nur noch in definierten Standortbereichen, nach Standorttypen gegliedert, zuzulassen. Für das Plangebiet schließt das Einzelhandelskonzept eine Entwicklung von Einzelhandelsstandorten für die Zukunft aus. Deshalb sollen die Festsetzungen dahingehend geändert werden, dass Einzelhandelsnutzungen künftig generell unzulässig sind
- die Sicherung von etablierten Gewerbebeständen für das produzierende Gewerbe und für das Handwerk.

6. Inhalte des Bebauungsplanes

6.1 Art der Nutzung

Um die Ziele des Einzelhandelskonzeptes (zentrenorientierte Entwicklung des Einzelhandels und Sicherung von Gewerbeflächen) umzusetzen, wird die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben und Einzelhandelsnutzungen künftig generell ausgeschlossen. Die textliche Festsetzung Nr. 3 wird entsprechend geändert. Der Ausschluss umfasst sowohl den zentrenorientierten als auch den nicht-zentrenorientierten Einzelhandel. Für beide Angebotsbereiche weist das Einzelhandelskonzept ausreichende Entwicklungspotenziale an stadtstrukturverträglichen Standorten aus. Nahversorgungsangebote für die im Plangebiet Lebenden und Arbeitenden werden in den benachbarten Stadtteilzentren Kinderhaus und Sprakel bereitgestellt.

Eine Ausnahme vom generellen Einzelhandelsausschluss bildet nur der Einzelhandel mit Kraftfahrzeugen, Kfz- Zubehör und Kfz- Anhängern. Er soll auch weiterhin – ausnahmsweise – zulässig bleiben, da er nicht zum Einzelhandel im engeren Sinne (in Anlehnung an die einschlägige Fachdefinition, z. B. des Hauptverbandes des Deutschen Einzelhandels HDE) gehört, der durch die Steuerungsmechanismen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts erfasst werden soll. Durch die regelmäßige Angliederung von Werkstätten liegt ein wesentlicher Schwerpunkt auf Reparatur- und Serviceleistungen. Diese gewerbliche Ausrichtung lässt es aufgrund der Immissionen oftmals nicht zu, Kfz-Betriebe in anderen Baugebieten anzusiedeln. Darüber hinaus weist der Verkauf von Kfz – gegenüber dem Einzelhandel im engeren Sinne – Besonderheiten auf, da die Präsentation der Ware „Kfz“ oft mit einem enormen Flächenbedarf einhergeht und es sich um eine spezielle Form aperiodischer Güter handelt, die vom einzelnen Käufer nur in großen Zeitabständen nachgefragt werden. Aufgrund der besonderen Rahmenbedingungen der Kfz- Branche im Sinne einer Atypik (Handel mit Werkstatt- und Serviceleistungen, Flächenbedarf) kommt eine Steuerung nach den Kriterien des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts nicht in Betracht.

Gleichzeitig soll den bestehenden Betrieben die Möglichkeit der Vermarktung ihrer eigenen Produkte in einem flächenmäßig deutlich untergeordneten Umfang von max. 250 m² Verkaufsfläche gegeben werden. Die wirtschaftliche Realität erfordert es häufig, dass Firmen ihre Produkte auf dem Betriebsgelände präsentieren und direkt vermarkten können. Die Größenbegrenzung macht deutlich, dass es sich bei der angegliederten Verkaufsfläche um eine dem Gewerbebetrieb deutlich untergeordnete Nebeneinrichtung handeln muss. Sie zielt insofern nicht auf die Beschreibung eines eigenständigen Betriebstypus.

In den Textlichen Festsetzungen wird dieses durch die sog. Handwerkerklausel berücksichtigt:

„Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsflächen von max. 250 m² Verkaufsfläche als untergeordneter Betriebsteil eines Gewerbe- oder Industriebetriebes, wenn die vertriebenen Waren in einem räumlich funktionalen Zusammenhang mit der auf dem Baugrundstück ausgeübten Produktion oder Dienstleistungen stehen (§ 1 (5) i. V. m. § 1 (9) BauNVO).“

Unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Belange und zur Vermeidung unbeabsichtigter Härten werden den vorhandenen Betrieben die Einzelhandel betreiben, betriebsbezogen, geringfügige Entwicklungsspielräume am Standort zugestanden. Vor diesem Hintergrund bleiben auch Änderungen und Erneuerungen baulicher Anlagen allgemein zulässig. Erweiterungen der vorhandenen und genehmigten Verkaufsflächen zur Betriebsoptimierung sind daher ausnahmsweise, einmalig bis zu 10 %, max. aber 100 m² zulässig.

6.2 Verkehrsflächen / Erschließung

Der Wendehammer am Ende der Straße Coermühle soll künftig auch durch Lastzüge benutzt werden können. Die derzeit festgesetzte Verkehrsfläche berücksichtigt lediglich einen Wendehammer mit 18,0 m Durchmesser, der für kleinere LKW und 2-achsige Müllfahrzeuge ausreichend ist. Gemäß RAST 06 soll die Wendeanlage künftig einen Durchmesser von 25,0 m haben. Die öffentliche Verkehrsfläche wird entsprechend vergrößert.

6.3 Altlasten-/ Verdachtsflächen / Schädliche Bodenveränderungen

Im Plangebiet befinden sich zwei Altlasten-/ Verdachtsflächen sowie eine schädliche Bodenveränderung.

Altlasten-/ Verdachtsfläche 64 B

Es handelt sich um eine ehemalige Entsandungsfläche, die mit Boden, Bauschutt, Ziegelbruch und Schlacke verfüllt wurde. Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung liegen vor und zeigen Verunreinigungen des Bodens mit polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen.

Aufgrund der gewerblichen Nutzung der Fläche in Verbindung mit den Untersuchungsergebnissen sind für die im BBodSchG definierten Schutzgüter keine Gefährdungen zu befürchten.

Bei Nutzungsänderungen sind ggf. weitere Maßnahmen erforderlich.

Altlasten-/ Verdachtsfläche 65

Es handelt sich um eine ehemalige Entsandungsfläche, die mit Boden, Bauschutt, Beton- und Ziegelbruch verfüllt wurde. Punktuell wurden Auffüllungen mit Farb- und Holzresten festgestellt. Die Untersuchungen zur Gefährdung zeigten Verunreinigungen des Bodens mit Schwermetallen, polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen und Mineralölkohlenwasserstoffen. In der Bodenluft wurden Kontaminationen mit Methan festgestellt.

Im Bereich der Bodenluftverunreinigungen werden jährliche Überwachungsmaßnahmen durchgeführt.

Aufgrund der gewerblichen Nutzungen der Fläche in Verbindung mit den Untersuchungsergebnissen sind für die im BBodSchG definierten Schutzgüter keine Gefährdungen zu befürchten.

Bei Nutzungsänderungen sind ggf. weitere Maßnahmen erforderlich.

Altlast -/ Verdachtsfläche 64 C

Es handelt sich um eine ehemalige Entsandungsfläche, die mit Boden und Bauschutt verfüllt wurde. Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung aus dem Jahr 1991 liegen vor und zeigten Verunreinigungen der Bodenluft. Im Rahmen von Kontrollmessungen im Jahr 1997 konnten die Bodenluftverunreinigungen nicht mehr nachgewiesen werden. Aufgrund der Untersuchungsergebnisse geht von der Altablagerung keine Gefahr für die Schutzgüter aus.

Bei Nutzungsänderungen sind ggf. weitere Maßnahmen erforderlich.

Schädliche Bodenveränderungen 10011

Im Planbereich befindet sich die im Verzeichnis für schädliche Bodenveränderungen geführte Fläche 10011. Hierbei handelt es sich um festgestellte Bodenkontamination auf dem Grundstück eines metallverarbeitenden Betriebes.

Im Rahmen der bestehenden Nutzung sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Da bei Baumaßnahmen im Bereich dieser Flächen Auflagen zu Bauvorhaben erforderlich werden können, sind die Flächen im Planbereich gekennzeichnet.

6.4 Immissionsschutz

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 210 setzt Misch-, Gewerbe- und Industriegebiete fest. Entlang der Sprakeler Straße befinden sich mehrere Wohnhäuser.

Aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens auf der B 219 (Sprakeler Straße) werden die Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1, sowohl für Gewerbe- als auch für Mischgebiete tags und nachts überschritten. Im Mischgebiet wird nachts der Sanierungswert von 60 dB(A) überschritten. Der Wert wurde der Lärminderungsplanung entnommen.

Die sich aus der Lärmvorbelastung ergebenden Lärmpegelbereiche IV–V sind im Planbereich eingetragen. In Ergänzung hierzu ist – für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten – der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis, bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert worden.

6.5 Denkmalschutz / Archäologie

Im Plangebiet befindet sich ein Bodendenkmal gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NW). Es handelt sich um ein Brandgräberfeld der Bronze- und vorrömischen Eisenzeit, das unmittelbar an der Sprakeler Straße und der davon abzweigenden Coermühle liegt. Die Ausdehnung des Gräberfeldes, das vermutlich auch in der Römischen Kaiserzeit genutzt worden ist, ist unbekannt.

Bodendenkmäler gemäß § 2 DSchG NW sind nach § 3 DSchG NW in die Denkmalliste einzutragen. Mit der Eintragung in die Denkmalliste unterliegen sie den Bestimmungen des DSchG, insbesondere den §§ 9 und 12, die festlegen, dass jeder Eingriff in ein Bodendenkmal einer Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde bedarf.

Bei Bodeneingriffen in einer über Jahrhunderte hinweg besiedelten Kulturlandschaft können außerhalb von Bodendenkmälern jederzeit archäologische Funde auftreten und Bodendenkmä-

ler entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist unverzüglich der Stadt Münster / Städtische Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, LWL – Archäologie für Westfalen, Münster anzuzeigen (§ 15 DSchG). Die Fundstelle ist unverändert zu erhalten (§ 16 DSchG). Baumaßnahmen sind spätestens zwei Wochen vor Baubeginn anzuzeigen. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

7. Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die generellen, städtebaulichen Zielsetzungen einer gewerblichen Nutzung nicht in Frage gestellt. Lediglich der Einzelhandel wird künftig ausgeschlossen.

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. Von einem Umweltbericht wird entsprechend § 13 BauGB abgesehen.

Weitere Einzelheiten sind aus der Planzeichnung ersichtlich.

8. Flächenbilanz

Plangebiet insgesamt	15,04 ha	100,00 %
Mischgebiet	0,57 ha	3,79 %
Gewerbegebiet	9,39 ha	62,43 %
Industriegebiet	3,23 ha	21,48 %
Straßenverkehrsflächen	1,85 ha	12,30 %

9. 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) Baugesetzbuch als Anlage zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 210: Coermühle.

Münster, _____

Der Oberbürgermeister
In Vertretung

Schultheiß
Stadtdirektor