

Begründung

zur ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 273 Teilabschnitt I: Roxel – Gewerbegebiet Otto-Hahn-Straße

Inhalt	Seite
1. Planungsanlass / Planungsgrundlagen	1
2. Geltungsbereich.....	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	2
6. Inhalte des Bebauungsplans	3
7. Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht gem. § 2 a BauGB	3
8. Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen	3

1. Planungsanlass / Planungsgrundlagen

In den Industrie- und Gewerbegebieten der Stadt Münster hat sich, bedingt durch höhere Grundstücks-, Miet- und Stellplatzkosten in den zentralen Lagen, der Einzelhandelsanteil zunehmend erhöht. Dieser schleichende Prozess führt sukzessive zu einer Verdrängung von Handwerk und Gewerbe aus den eigentlich hierfür vorbehaltenen Gebieten und erschwert darüber hinaus auch die Neuansiedlung. Deshalb soll wieder eine stärkere Ausrichtung auf das stadtteilorientierte Gewerbe angestrebt werden.

Zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung hat die Stadt Münster 2004 das Einzelhandelskonzept verabschiedet. Dementsprechend soll die Einzelhandelsentwicklung vorrangig auf die zentralen Bereiche ausgerichtet werden. Es werden Standortbereiche festgelegt, die sich insbesondere für großflächige Einrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten (im Wesentlichen für die City und die Stadtteilzentren) eignen. Im Zusammenwirken mit anderen zentrenrelevanten Nutzungen sollen Angebotsvielfalt, Attraktivität und Funktionsfähigkeit der Zentren gesichert und die verbrauchernahen Versorgungsstrukturen erhalten und weiterentwickelt werden.

Eine zügige Umsetzung dieser Leitlinien der räumlichen Entwicklung für den Einzelhandel soll, auch unter Berücksichtigung des knappen Gewerbeflächenpotenzials in Münster, dem produzierenden Gewerbe und dem Handwerk ausreichende Entwicklungsflächen in den Industrie- und Gewerbegebieten bieten.

Die beschriebene Entwicklung ist auch im Bereich des Bebauungsplans Nr. 273 I möglich. Hier sind Einzelhandelsnutzungen zwar noch nicht anzutreffen, der rechtsverbindliche Bebauungsplan lässt aber Einzelhandel aller Art zu.

Vor dem Hintergrund der dargestellten Zielsetzungen soll der Bebauungsplan Nr. 273 I geändert werden.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst den gesamten Bebauungsplan Nr. 273 I in der Fassung vom 28.05.1982.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Durch die Änderung der textlichen Festsetzungen werden die Ausweisungen des Flächennutzungsplans nicht betroffen. Die festgesetzte Art der Baugebiete bleibt unverändert und der Bebauungsplan bleibt damit nach wie vor aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.2 Bestehendes Planungsrecht / Sonstige Satzungen, Verordnungen

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 273 I dient in erster Linie der Ausstattung des Stadtteils Roxel mit stadtteilnahen Gewerbenutzungen.

Zur Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan Gewerbegebiete und zulässige Betriebsarten (BauNVO 1977) fest.

4. Räumliche und strukturelle Situation

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 273 I ist Teil der im Süden des Stadtteils Roxel gelegenen Gewerbeflächen und wird über die Otto-Hahn-Straße erschlossen.

Das Gewerbegebiet besteht planungsrechtlich seit 1982. Nördlich, westlich und östlich grenzt ab 1984 der Bebauungsplan 273 II mit weiteren Gewerbegebieten mit ähnlicher Branchenverteilung an.

Nach Süden wird das Gebiet von freiem Landschaftsraum begrenzt.

Auf den weitgehend genutzten gewerblichen Bauflächen sind bis dato keine Einzelhandelsnutzungen vorhanden.

5. Planungsziele

Ziel der ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 273 I ist eine vorrangige Bereitstellung der Flächen im Plangebiet für die gewerbliche Entwicklung und damit auch eine Anpassung des Bebauungsplans an die Ziele des Einzelhandelskonzepts der Stadt Münster.

Um diese Ziele umzusetzen, ist es erforderlich, den Bebauungsplan hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen in den textlichen Festsetzungen zu ändern bzw. zu ergänzen. Damit soll eine Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche – insbesondere des Stadtteilzentrums von Roxel und benachbarte Stadtteilzentren – erreicht werden.

Primäres Ziel ist es daher zur Sicherung verbrauchernaher Versorgungsstrukturen und zur Gewährleistung der Funktionsfähigkeit in Zukunft Entwicklungsimpulse und Investitionen des Einzelhandels mit Priorität auf das Stadtteilzentrum Roxels zu lenken. Hier soll der Einzelhandelsbesatz durch weitere Maßnahmen für die Mitte des Stadtteils vervollständigt werden.

Einzelhandelsbetriebe sind in der Lage, auf gleicher Fläche deutlich höhere Renditen zu erwirtschaften als andere Gewerbebetriebe. Dies kann zu höheren Grundstückspreisen in Gewerbegebieten führen. Anlagen mit geringerer Flächenproduktivität wie Handwerk, Gewerbe, Lagerhallen, Sporthallen usw. würden dadurch aus den Gewerbegebieten verdrängt. Auch um diese Nutzungen weiterhin in den Gebieten zu halten, soll der Einzelhandel ausgeschlossen werden.

Deshalb sieht die Bebauungsplanänderung vor, den Einzelhandel insbesondere sowohl zum Schutz produzierender Gewerbebetriebe wie auch zum Schutz und zur Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche auszuschließen.

Gleichzeitig soll den Betrieben im Plangebiet die Möglichkeit der Vermarktung ihrer eigenen Produkte in einem begrenzten Umfang nicht ausgeschlossen werden, bzw. erhalten bleiben. Die wirtschaftliche Realität erfordert es häufig, dass Firmen ihre Produkte auf dem Betriebsgelände präsentieren und direkt vermarkten können.

6. Inhalte des Bebauungsplans

Um die ausgeführten Ziele der Gewerbeentwicklung und des Einzelhandelskonzeptes umzusetzen, werden die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans so geändert, dass Einzelhandelsbetriebe bzw. Einzelhandelsnutzungen grundsätzlich unzulässig sind.

Damit den bestehenden Betrieben die Möglichkeit der Vermarktung ihrer eigenen Produkte in einem begrenzten Umfang gegeben wird, bzw. erhalten bleibt, wird in den textlichen Festsetzungen dieses durch die sog. Handwerkerklausel berücksichtigt:

„Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsnutzungen bis 250 qm Verkaufsfläche als untergeordneter Betriebsteil eines Gewerbebetriebs, wenn die vertriebenen Waren in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der auf dem Baugrundstück ausgeübten Produktion oder Dienstleistung stehen. ~~Von den vorgenannten Begrenzungen kann in begründeten Einzelfällen abgewichen werden, sofern die Ziele des Einzelhandelskonzeptes nicht beeinträchtigt werden.~~“

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Einschränkung der Einzelhandelsnutzungen entsprechen damit dem vom Rat der Stadt Münster beschlossenen Einzelhandelskonzept - Leitlinien der räumlichen Entwicklung -, das als informeller Plan eine sonstige städtebauliche Planung im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB darstellt.

7. Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden die generellen, städtebaulichen Zielsetzungen nicht in Frage gestellt. Insoweit wird den generellen Planungszielen des Bebauungsplans weiterhin Rechnung getragen.

Gegenüber der bisherigen Rechtslage werden durch die Änderung des Bebauungsplans keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Umwelt ermöglicht, erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen oder eine Veränderung von Auswirkungen auf die umweltrelevanten Schutzgüter 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 oder die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet oder begründet wird. Von einem Umweltbericht wird entsprechend § 13 BauGB abgesehen.

Weitere Einzelheiten sind aus dem Bebauungsplan Nr. 273 I ersichtlich.

8. 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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 273 Teilabschnitt I: Roxel – Gewerbegebiet Otto-Hahn-Straße

Münster, _____
Lewe
Oberbürgermeister