

Begründung
zum Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes 342:
Mecklenbeck - Weseler Straße / Autobahnzubringer (B 51a) /
Bundesbahnstrecke Wanne-Eickel – Bremen / Heroldstraße

1. Planungsanlass

Anlass für die Änderung des Bebauungsplans ist die beabsichtigte Nutzungsänderung für eine Gewerbehalle im Plangebiet mit dem Ziel, dort künftig vier Spielhallen mit jeweils kerngebietstypischer Größe zu betreiben. Damit diese Nutzung verhindert werden kann, hat der Rat der Stadt Münster am 13.05.2009 den Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes 342 gefasst und die Veränderungssperre erlassen.

Darüber hinaus wird das Plangebiet als Teil eines Zentralen Versorgungsbereichs den Ansprüchen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Münster angepasst. Ferner wird eine bislang von der Bahn genutzte Fläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

2. Strukturelle Situation

Der Änderungsbereich liegt heute in einem im Wesentlichen gewerblich geprägten Umfeld. Die im Plangebiet vorhandenen Nutzungen sind KFZ- Handel und KFZ- Ersatzteilhandel sowie Lebensmitteleinzelhandel und Einzelhandel mit Tierfutter.

Es grenzt unmittelbar an den geplanten Umgestaltungsbereich zum Stadtbezirkszentrum und wird über die gleiche Zufahrtsstraße erschlossen.

In der westlichen Nachbarschaft zum Plangebiet (Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 342) befindet sich bereits ein genehmigtes Spielkasino mit 3 Hallen und ca. 500 m² Nutzfläche.

Das Plangebiet und das Gebiet des zukünftigen Stadtbereichszentrums, angrenzend an den künftigen Bahnhof Mecklenbeck sowie an die künftige Heroldstraße, weist das Einzelhandelskonzept der Stadt Münster als Zentralen Versorgungsbereich mit der Funktion eines Stadtbezirkszentrums mit übergeordneten, auf den gesamten Stadtbezirk ausgerichteten Versorgungsaufgaben aus. Für das Gebiet des zukünftigen Stadtbereichszentrums wird zurzeit die 2. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 342 aufgestellt. Der Eigentümer der Flächen beabsichtigt, hier eine multifunktionale Bebauung mit Einzelhandels-, Fitness- und Gastronomieeinrichtungen zu errichten. Eine gestalterisch hochwertige Umsetzung der Bebauung und der öffentlichen Räume ist dabei ebenso beabsichtigt, wie die Einbindung des neuen Bahnhofpunktes.

Zur Arrondierung der Flächen und damit zwischen diesem Änderungsbereich des Bebauungsplanes und dem angrenzenden Bebauungsplan Nr. 486 keine Restflächen ohne Planungsrecht verbleiben, werden die an die Flächen für Bahnanlagen angrenzenden Parzellen Flurstück 389, Flur 223 und teilweise Flurstück 225, Flur 220, die bislang nicht innerhalb des Bebauungsplans Nr. 342 lagen, mit in den Änderungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen und Bestandteil des Gewerbegebietes.

3. Ziele und Inhalte der Planänderung

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes erfolgt eine Änderung und Ergänzung der textlichen Festsetzungen. Sie beinhalten den Ausschluss von Vergnügungsstätten und die Steuerung des Einzelhandels in dem Gewerbegebiet. Mit der Planänderung wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Baunutzungsverordnung in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung neue Rechtsgrundlage.

Die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans bleiben unverändert.

3.1 Ausschluss von Vergnügungsstätten und Dienstleistungseinrichtungen

Für das Plangebiet, hat der Rat am 13.05.2009 den Beschluss zur Änderung gefasst mit dem Ziel, hier künftig Spielhallen auszuschließen. Der Planbereich grenzt unmittelbar an den geplanten Umgestaltungsbereich zum Stadtbereichszentrum an und wird über die gleiche Zufahrt erschlossen. Mit dem Ausbau zum Stadtbereichszentrum ist eine Aufwertung des gesamten Versorgungsbereiches verbunden, der einen Aufenthalt der Nutzer bis in die späten Abendstunden unterstützen soll. Die potenziellen Störungen, die durch die Nutzer von Spielstätten in deren Umfeld erzeugt werden können, sind geeignet, die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung hier zu beeinträchtigen. Um zu verhindern, dass die angestammten, das Geschäftsniveau prägenden Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe aus den angrenzenden Gewerbe- und Mischgebieten nicht verdrängt werden und dies zu einer Niveauabsenkung - Trading-Down-Effekt – führt, sowie negative städtebauliche Auswirkungen für die nahen Wohngebiete nördlich der Weseler Straße entstehen, soll eine Entwicklung zum Spielhallenstandort gestoppt werden. Deshalb sollen Vergnügungsstätten für den engbegrenzten Bereich des Versorgungsbereiches ausgeschlossen werden. Außerhalb dieses Bereiches sind Alternativstandorte im weitläufigen Gewerbegebiet entlang der Weseler Straße grundsätzlich denkbar.

Da der zentrale Versorgungsbereich den Angeboten der überörtlichen und aperiodischen Versorgung vorbehalten werden soll und kein Ausbau der täglichen Versorgungsangebote stattfinden soll, werden Dienstleistungsangebote, wie auch im angrenzenden Bereich des Stadtbereichszentrums, generell ausgeschlossen.

Die textliche Festsetzung Nr. 1 wird dahingehend ergänzt, dass Vergnügungsstätten und Dienstleistungseinrichtungen im Änderungsbereich unzulässig sind.

3.2 Steuerung des Einzelhandels

Das neue Planungsrecht beinhaltet – der Zielsetzung „Zentraler Versorgungsbereich“ entsprechend – auch Regelungen zur Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen. Als Teil des „Zentralen Versorgungsbereichs“ soll im Plangebiet der bislang begrenzte Handel auf alle nicht zentrenrelevante Sortimente gemäß der „Münsteraner Sortimentsliste“ (siehe Anlage) erweitert werden. Damit werden einerseits eine Vielfalt von Einzelhandelsnutzungen möglich, andererseits aber keine konkurrierenden Nutzungen zum Stadtteilzentrum „Sankt Anna“ erlaubt.

Entsprechend den Regelungen im benachbarten Stadtbereichszentrum werden ebenfalls ergänzende Randsortimente auf jeweils 5 % begrenzt und dabei Nah- und Grundversorgungsangebote zum Schutz des Stadtteilzentrums „Sankt Anna“ (täglicher Bedarf) gänzlich ausgeschlossen. Die Einschränkung auf nur 5 % zentrenrelevante Randsortimente im Verhältnis zu gegebenenfalls größeren Ausnutzungsmöglichkeiten in den angrenzenden Gewerbegebieten wird kompensiert durch die wesentlich größere Nutzungspalette aller nicht zentrenre-

levanten Sortimente und ist in diesem Fall vertretbar, damit ein ausreichender Schutz für das Stadtteilzentrum „Stankt Anna“ gewährleistet ist.

Damit die Gewerbebetriebe auch weiterhin ihre auf dem jeweiligen Baugrundstück hergestellten Produkte, Waren und Dienstleistungen, die in einem funktionalen Zusammenhang zu den von ihnen hergestellten Gütern und Dienstleistungen stehen, in Verkaufsräumen vor Ort anbieten dürfen, um sich so zusätzliche Einkommensquellen zu erschließen und einen umfassenden Service anbieten zu können (sog. „Handwerkerklausel“), ist eine adäquate Regelung zur bisherigen aufgenommen worden, mit dem Zusatz, dass auch hier Sortimente der Nah- und Grundversorgung ausgeschlossen sind.

Die textliche Festsetzung Nr. 2 wird dahingehend geändert dass im Plangebiet nur der Handel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der „Münsteraner Sortimentsliste“ (siehe Anlage) zulässig ist. Ergänzende Randsortimente - mit Ausnahme der in der „Münsteraner Sortimentsliste“ aufgeführten zentrenrelevanten Sortimente der Nah- und Grundversorgung - sind zulässig auf maximal jeweils 5 % der zulässigen Verkaufsfläche, wenn diese in einem funktionalen Zusammenhang mit dem Hauptsortiment stehen. Mit Ausnahme der in der „Münsteraner Sortimentsliste“ aufgeführten zentrenrelevanten Sortimente der Nah- und Grundversorgung sind ausnahmsweise Einzelhandelsnutzungen bis 250 m² Verkaufsfläche als untergeordneter Betriebsteil eines Gewerbebetriebes zulässig, wenn die vertriebenen Waren in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der auf dem Baugrundstück ausgeübten Produktion oder Dienstleistung stehen.

3.3. Bestandsschutz für den bestehenden Einzelhandel

Unabhängig von diesen neuen Festsetzungen genießen die vorhandenen genehmigten Einzelhandelsnutzungen mit Sortimenten der Nah- und Grundversorgung Bestandsschutz. Dies gilt auch für zukünftige Einzelhandelsnutzungen, sofern sie nicht genehmigungspflichtig sind. Das bedeutet, dass davon auszugehen ist, dass in dem heutigen Lebensmittelmarkt (Aldi) und dem Tierfuttermarkt (Futterhaus), die als Einzelhandel mit Waren aller Art ohne Sortimentsbeschränkung genehmigt worden sind, auch weiterhin Einzelhandelsnutzungen bestehen werden.

4. Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht

Gegenüber der bisherigen Rechtslage werden durch die Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt und damit 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. Ein Vorhaben, das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, wird nicht vorbereitet oder begründet. Von einem Umweltbericht wird entsprechend § 13 BauGB abgesehen.

5. Durchführungsmaßnahmen

Die Verwirklichung des geänderten Bebauungsplanes wird sich auf die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet lebenden und arbeitenden Menschen zwar auswirken, nachteilige Auswirkungen in wirtschaftlicher und sozialer Hinsicht sind jedoch nicht ersichtlich.

6. Verfahren

Die Änderung wird im vereinfachten Verfahren nach den Vorschriften des § 13 BauGB durchgeführt, da die rechtlichen Voraussetzungen hierfür (Grundzüge der Planung sind nicht berührt) vorliegen.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch
als Anlage zur der durch den Rat der Stadt Münster am
als Satzung beschlossenen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 342:
Mecklenbeck - Weseler Straße / Autobahnzubringer (B 51a) /
Bundesbahnstrecke Wanne-Eickel – Bremen / Heroldstraße

Münster,

Lewe

Oberbürgermeister

ERROR: syntaxerror
OFFENDING COMMAND: --nostringval--

STACK:

/Title
()
/Subject
(D:20110224093807)
/ModDate
()
/Keywords
(PDFCreator Version 0.8.0)
/Creator
(D:20110224093807)
/CreationDate
(Huelk)
/Author
-mark-