

Begründung

zum Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes 136: Mecklenbeck - Heroldstraße / Meckmannweg / Schwarzer Kamp / Weseler Straße

Inhalt	Seite
1. Planungsanlass	1
2. Strukturelle Situation.....	2
3. Ziele und Inhalte der Planung.....	2
3.1 Ausschluss von Vergnügungsstätten	2
3.2 Steuerung des Einzelhandels.....	6
4. Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht	7
5. Durchführungsmaßnahmen	7
6. Verfahren	7

1. Planungsanlass

Ein Anlass für die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 136 ist der Ausschluss von Vergnügungsstätten für den gesamten Bereich des Bebauungsplans Nr. 136.

Für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 136 sollen die nördlich der Weseler Straße befindlichen Gewerbegebiete in Wohnnutzungen umgewandelt werden (22. Änderung Flächennutzungsplan / Bebauungsplan Nr. 536 (siehe Vorlage Nr. 554/2010)). Damit es in diesen Gebieten nicht zwischenzeitlich zu einer Ansiedlung von Vergnügungsstätten kommen kann und damit für die südlich der Weseler Straße in diesem Bebauungsplan verbleibenden Gewerbegebiete und Mischgebiete sich nicht ebenfalls solche Nutzungen entwickeln können, ist für diesen Plan der Ausschluss von Vergnügungsstätten durch Änderung der textlichen Festsetzungen erforderlich.

Weiterer Anlass ist der Ausschluss von zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen in diesem Bebauungsplan.

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 das Einzelhandelskonzept 2004 und 2009 eine überarbeitete Fassung 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. 136 möglich. Hier sind zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen zwar noch nicht anzutreffen, der rechtsverbindliche Bebauungsplan lässt aber außer Lebensmitteleinzelhandel in den Gewerbegebieten ansonsten Einzelhandel aller Art zu.

Vor dem Hintergrund der dargestellten Zielsetzungen sollen ebenfalls durch Änderung der textlichen Festsetzungen zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen werden.

2. Strukturelle Situation

Umgeben von Einfamilienhausgebieten befinden sich im nördlichen Teil des Bebauungsplans ein Kraftfahrzeughandel mit Werkstattbetrieb sowie eine Großwäscherei. Außerdem befinden sich dort das Spielfeld und das Vereinshaus eines örtlichen Fußballclubs. Diese Flächen sollen auf der Grundlage eines städtebaulichen Wettbewerbs einer Wohnnutzung zugeführt werden.

Südlich der Weseler Straße befindet sich Gewerbe- und Mischgebiet. Das Gewerbegebiet ist mit einem Polstermöbelgeschäft und ebenfalls mit einem Kraftfahrzeughandel mit Werkstattbetrieb belegt. Im Mischgebiet befinden sich neben Wohnnutzungen einige kleinere gewerbliche und Dienstleistungs- Nutzungen.

3. Ziele und Inhalte der Planung

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes erfolgt eine Änderung und Ergänzung der textlichen Festsetzungen. Sie beinhalten den Ausschluss von Vergnügungsstätten und den Ausschluss von zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen.

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

Für das Plangebiet, hat der Rat am 13.05.2009 den Beschluss zur Änderung gefasst mit dem Ziel, hier künftig Spielhallen auszuschließen.

Damit ein Ausschluss von Vergnügungsstätten für diesen Bereich ausreichend begründet ist, wurde der gesamte Stadtteil Mecklenbeck untersucht:

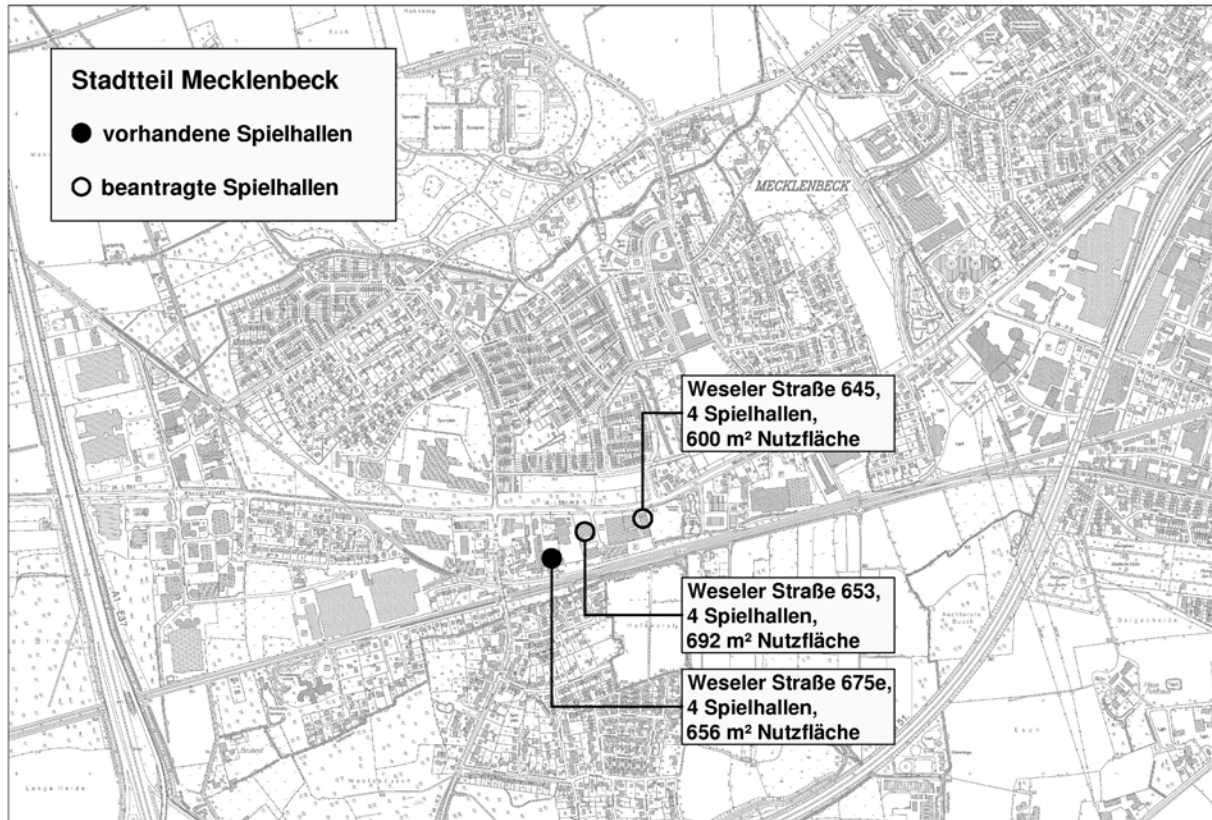


Abbildung 1: Die vorhandenen und beantragten Spielhallen im Stadtteil Mecklenbeck:

Im Stadtteil Mecklenbeck, im Nahbereich der Weseler Straße (Weseler Straße Nr. 675e), einer der Hauptzufahrtsstraßen nach Münster, befindet sich ein genehmigtes Spielkasino. Es liegt im Gewerbegebiet, in der Nähe eines neugeplanten Stadtbereichszentrums und besitzt 4 Spielhallen mit insgesamt 636 qm Nutzfläche.

Die dargestellten zwei "beantragten Spielhallen" sind nicht genehmigt worden.

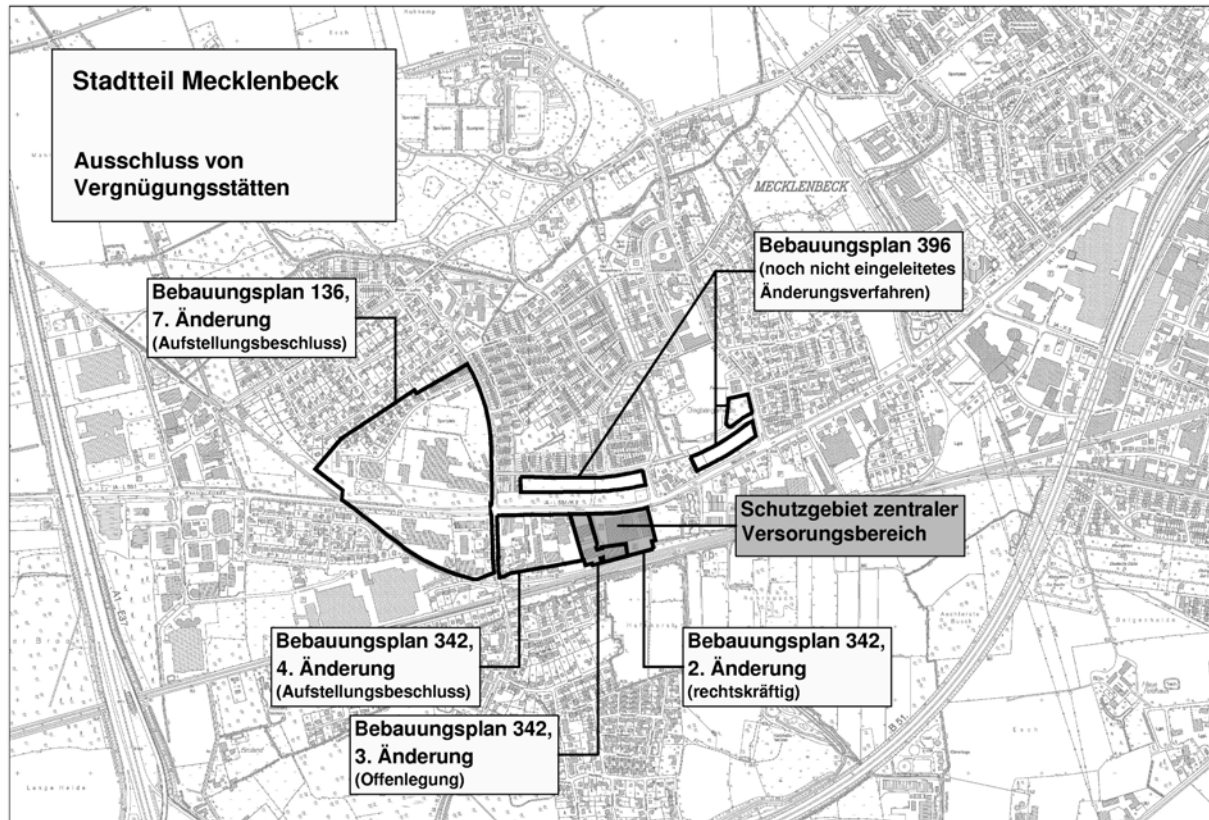


Abbildung 2: Ausschluss von Vergnügungsstätten im Stadtteil Mecklenbeck:

In der Abbildung sind die Flächen der Bebauungspläne

- 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 342: Weseler Straße,
- 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 342: Weseler Straße und
- 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 136: Mecklenbeck – Weseler Straße, für die bereits ein Änderungsverfahren eingeleitet worden ist,
- das geplante Stadtbereichszentrum mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 342, 2. Änderung und
- Kerngebietsflächen nördlich der Weseler Straße aufgeführt.

Für diese Bereiche ist der Ausschluss von Vergnügungsstätten vorgesehen.

Im Untersuchungsgebiet gibt es keine Flächen des unbeplanten Innenbereichs (§ 34 BauGB), auf denen (MI/GE- Flächen) Vergnügungsstätten zulässig sind.

Für die Ausschlussgebiete in unmittelbarer Nähe des geplanten Stadtbereichszentrum gilt, dass dieses durch die potenziellen Störungen, die durch die Nutzer von Vergnügungsstätten in deren Umfeld erzeugt werden können, in seiner beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung beeinträchtigt ist.

Städtebauliches Entwicklungsziel ist es, die Funktionsfähigkeit des geplanten Stadtbereichszentrums zu stabilisieren und zu sichern. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten steht diesem Ziel entgegen, da zu erwarten ist, dass hierdurch die geplanten Einzelhandels- oder Dienstleistungsnutzungen sich nicht etablieren können und es zu Verschiebungen im Boden- und Mietpreisgefüge kommen kann.

Ebenfalls für die Gebiete in unmittelbarer Nähe des geplanten Stadtbereichszentrums, wie für die übrigen Gebiete gelten auch folgende Gründe:

Damit die angestammten und das Geschäftsniveau prägenden Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe aus den angrenzenden Gewerbegebieten nicht verdrängt werden und dies zu einer Niveauabsenkung - Trading-Down-Effekt – führt, bzw. die Nutzungsvielfalt der Gebiete nicht erhalten werden kann, sollen zur Sicherung der gewerblichen Entwicklung Vergnügungstätten ausgeschlossen werden.

Diese Gebiete sollen in erster Linie arbeitsplatzschaffenden, produzierenden und artverwandten Nutzungen vorbehalten werden. Die Attraktivität der Gebiete wird maßgeblich durch ihre „Adresse“ bestimmt und dem hiermit verbundenen Image. Durch die Ansiedlungen von Vergnügungstätten besteht die Gefahr, dass der eigentliche Gebietscharakter der Gewerbegebiete verloren geht.

Durch die Ausschlussgebiete sollen auch negative städtebauliche Auswirkungen wie Lärm und Kundenverkehr, der gegenüber kleineren Spielhallen älteren Typs angesichts 24-stündiger Öffnungszeiten und der teilweise nunmehr überörtlichen Einzugsbereiche neue Dimensionen erreicht, auf die nahen Wohngebiete an der Weseler Straße vermieden werden.

Die übrigen, bislang in Mecklenbeck noch nicht vorhandenen Arten von Vergnügungstätten im Sinne der Baunutzungsverordnung, wie Nachtlokale, Diskotheken oder Swinger-Clubs, führen zu Störungen, die mit denen von Spielhallen vergleichbar sind. Aus diesem Grund sollen Vergnügungstätten insgesamt auf den dargestellten Flächen ausgeschlossen werden.

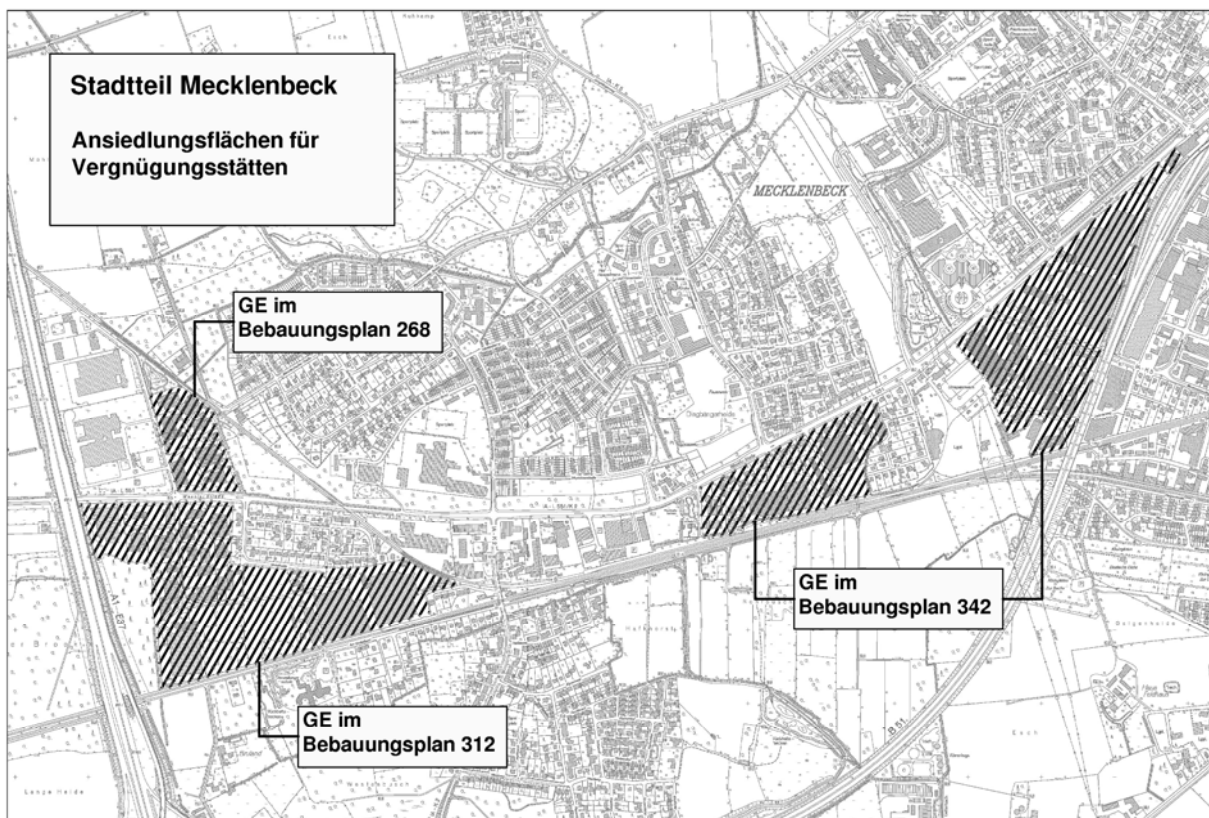


Abbildung 3: Mögliche Ansiedlungsflächen für Vergnügungstätten im Stadtteil Mecklenbeck:

Standorte für Vergnügungstätten bzw. mögliche Ansiedlungsflächen für diese Nutzungen bleiben in den weitläufigen Gewerbegebieten entlang der Weseler Straße grundsätzlich möglich.

Dargestellt sind hier die Gewerbegebiete der Bebauungspläne 268 und 312 beidseitig der Weseler Straße Richtung Autobahn und die Teile des Bebauungsplanes Nr. 342 südlich der Weseler Straße in Richtung Innenstadt.

Auch wenn in den Gewerbegebieten kerngebietstypische Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zulässig sind gibt dieser Plan ausreichend Möglichkeit zur weiteren Etablierung von Vergnügungsstätten.

Damit das Ergebnis dieser Untersuchung in den Bebauungsplan übernommen wird, wird die textliche Festsetzung Nr. 1 wie folgt geändert (**fett und kursiv**):

1. Festsetzungen für den Planbereich südlich der Straße Schwarzer Kamp.

1.1 In den Baugebieten sind Vergnügungsstätten unzulässig (Rechtsgrundlage für diese Festsetzung ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990, § 1 (5) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO).

3.2 Steuerung des Einzelhandels

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

Im Plangebiet soll der Handel auf alle nicht zentrenrelevante Sortimente gemäß der „Münsteraner Sortimentsliste“ (siehe Anlage) erhalten bleiben. Damit sind weiterhin einerseits eine Vielfalt von Einzelhandelsnutzungen möglich, andererseits aber keine konkurrierenden Nutzungen zum Stadtteilzentrum „Sankt Anna“ erlaubt.

Entsprechend den Regelungen im nahen 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 zentrenrelevanten Sortimente und ist in diesem Fall vertretbar, damit ein ausreichender Schutz für das Stadtteilzentrum „Sankt 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. 1 wird demgemäß **zusätzlich** wie folgt geändert (**fett und kursiv**):

1. Festsetzungen für den Planbereich südlich der Straße Schwarzer Kamp.

1.1 In den Baugebieten sind Vergnügungsstätten unzulässig (Rechtsgrundlage für diese Festsetzung ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990, § 1 (5) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO).

1.2 In den Baugebieten ist der Einzelhandel nur mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der „Münsteraner Sortimentsliste“ (siehe Anlage) zulässig.

Ergänzende Randsortimente - mit Ausnahme der in der „Münsteraner Sortimentsliste“ (siehe Anlage) 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“ (siehe Anlage) 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 (Rechtsgrundlage für diese Festsetzung ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990, § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO).

1.3 In den Gewerbegebieten sind gemäß § 1 (9) BauNVO unzulässig:

~~**1.1 Einzelhandelseinrichtungen, die Lebensmittel im Sortiment führen und an Endverbraucher vertreiben.**~~

~~**1.2**~~ Betriebsarten der Abstandsklassen I – VII gemäß Liste der Betriebsarten.

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.

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 zum Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 136: Mecklenbeck - Heroldstraße / Meckmannweg / Schwarzer Kamp / Weseler Straße

Münster,
Der Oberbürgermeister
I.V.

Schultheiß
Stadtdirektor