

Begründung

zum Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes 342: Mecklenbeck - Weseler Straße / Autobahnzubringer (B 51 a) / Bundesbahnstrecke Wanne-Eickel - Bremen / Heroldstraße für den Bereich östlich Heroldstraße

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

1. Planungsanlass

Anlass für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 342 ist der Ausschluss von Vergnügungsstätten für den Bereich südlich der Weseler Straße, westlich des zentralen Versorgungsbereiches in Mecklenbeck bis zur Heroldstraße, im Bebauungsplan Nr. 342. Damit es in diesen Gebieten nicht zu einer weiteren Ansiedlung von Vergnügungsstätten kommen kann, ist für diesen Teil des Bebauungsplanes Nr. 342 der Ausschluss von Vergnügungsstätten durch Änderung der textlichen Festsetzungen erforderlich.

2. strukturelle Situation

Das Plangebiet liegt in einem Umfeld, das im als Gewerbegebiet festgesetzten nördlichen und östlichen Bereich gewerblich genutzt wird und im als Mischgebiet festgesetzten südwestlichen Bereich überwiegend dem Wohnen dient.

Es grenzt westlich an den geplanten zentralen Versorgungsbereich in Mecklenbeck, südlich an Bahngelände und wird von Norden durch die Weseler Straße und von Westen durch die Heroldstraße erschlossen.

Im Plangebiet befindet sich bereits ein genehmigtes Spielkasino mit 4 Hallen und ca. 636 m² Nutzfläche. Diese Vergnügungsstätte hat Bestandsschutz. Eine weitere Ansiedlung solcher Einrichtungen in diesen Bereich soll vermieden werden.

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.

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 der 4. Änderung hat der Rat am 08.12.2010 den Beschluss zur Änderung mit dem Ziel gefasst, hier künftig Spielhallen auszuschließen.

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

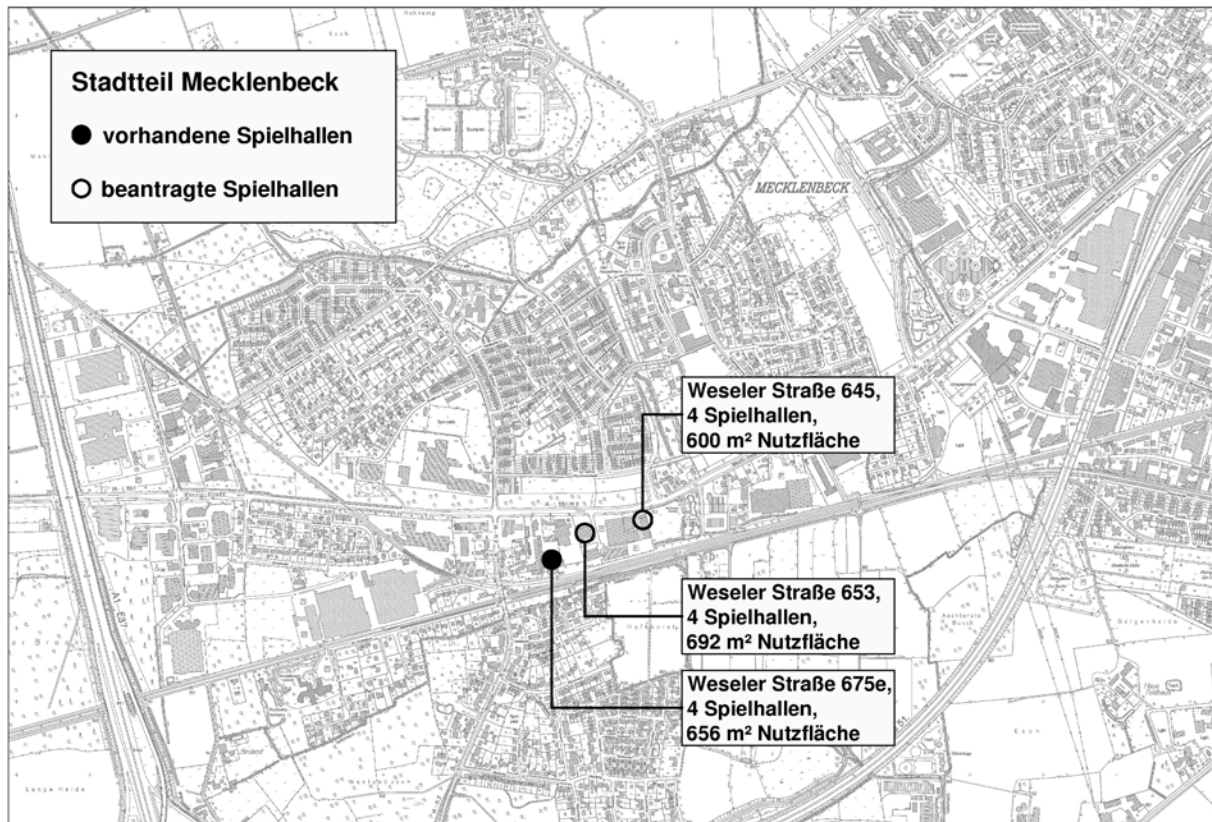


Abbildung 1: Die vorhandenen und beantragten Spielhallen im Stadtteil Mecklenbeck

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.

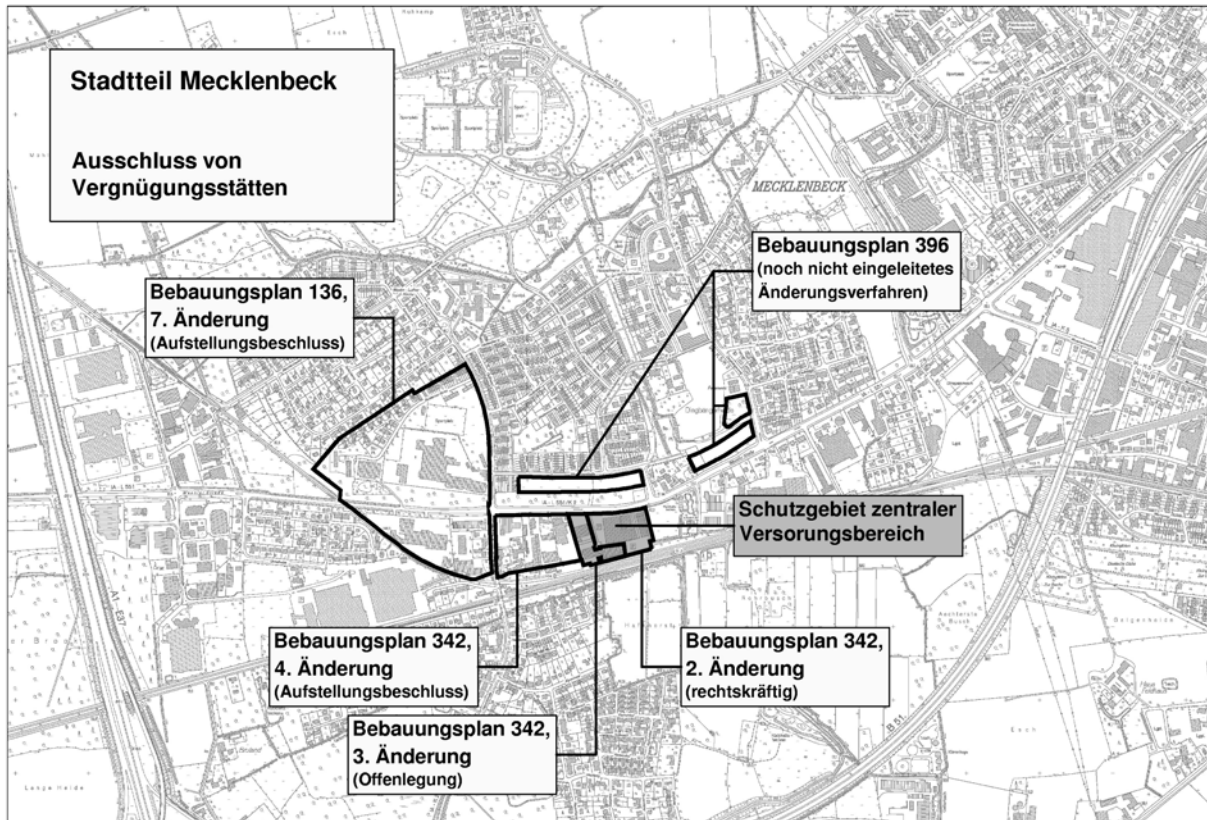


Abbildung 2: Ausschluss von Vergnügungsstätten im Stadtteil Mecklenbeck

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 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 Vergnügungsstätten 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 Vergnügungsstätten 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 Vergnügungsstätten im Sinne der Baunutzungsverordnung, wie Nachtlokale, Diskotheken oder Swinger-Clubs, führen zu Störungen, die mit denen von Spielhallen vergleichbar sind. Aus diesem Grund sollen Vergnügungsstätten insgesamt auf den dargestellten Flächen ausgeschlossen werden.

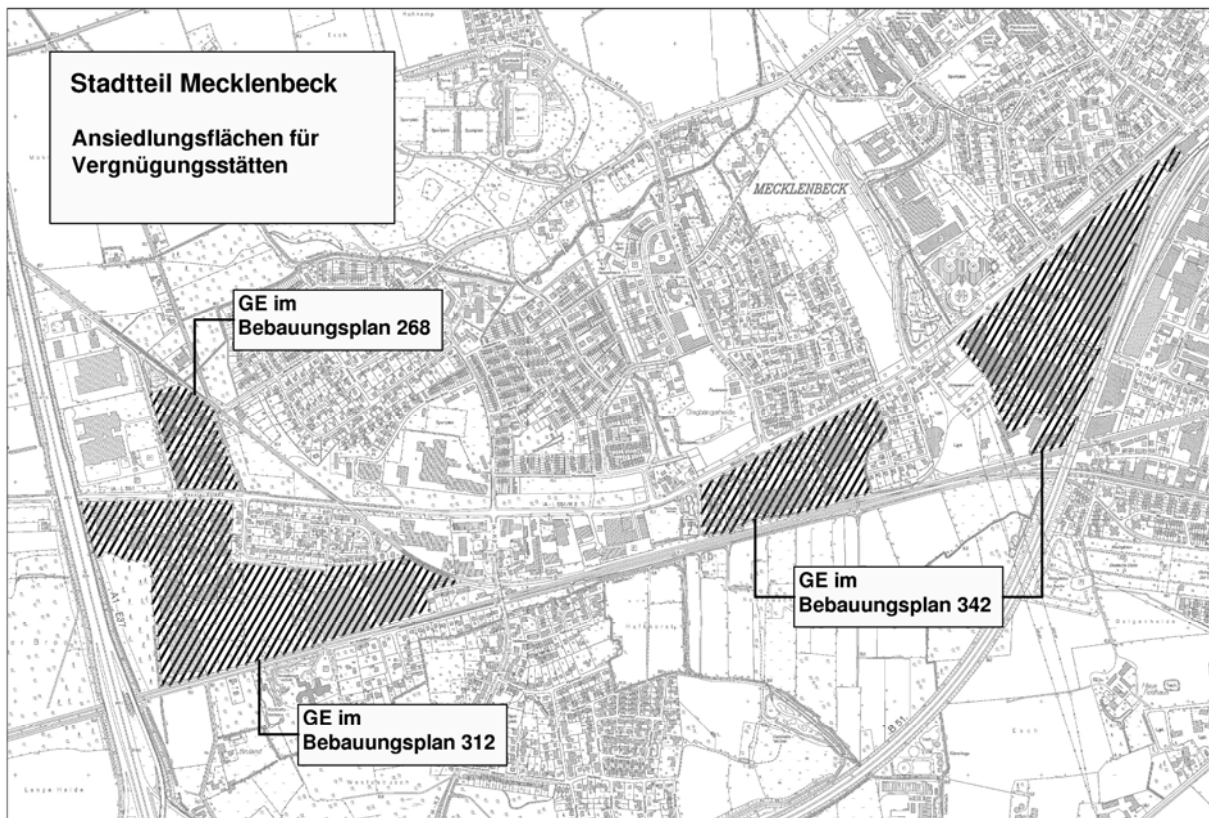


Abbildung 3: Mögliche Ansiedlungsflächen für Vergnügungsstätten im Stadtteil Mecklenbeck

Standorte für Vergnügungsstätten 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 gibt ausreichend Möglichkeit zur weiteren Etablierung von Vergnügungsstätten.

Damit das Ergebnis dieser Untersuchung in den Bebauungsplan übernommen wird, werden die textlichen Festsetzungen wie folgt geändert (kursiv):

Nr. 1 Im GE 1) - Gebiet ist die Fertigung von Fenstern, Türen und Fassaden aus Holz, Kunststoff und Leichtmetall, im GE 2) - Gebiet die Herstellung von Dispersionsfarben und Lacken ohne Polymerisation und Erwärmung sowie deren Vertrieb allgemein zulässig. Im Übrigen sind in den Gewerbegebieten die in der Liste der Betriebsarten unter den entsprechenden Klassenziffern aufgeführten Betriebe unzulässig. Ausnahmsweise können Betriebe der jeweils nächst niedrigeren Abstandsklasse zugelassen werden, wenn der Immissionsschutz sichergestellt wird (~~§ 1 (5) BauNVO~~). *Ebenfalls unzulässig sind Vergnügungsstätten (§ 1 (5) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO).*

Nr. 1a Im MI – Gebiet sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 unzulässig (§ 1 (5) BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO).

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 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 342: Mecklenbeck - Weseler Straße / Autobahzubringer (B 51 a) / Bundesbahnstrecke Wanne-Eickel - Bremen / Heroldstraße für den Bereich östlich Heroldstraße.

Münster,
Der Oberbürgermeister
I.V.

Schultheiß
Stadtdirektor