

Bebauungsplan Nr. 527: Nienberge – Altenberger Straße / Hägerstraße

Stellungnahmen zur Offenlegung

Der Eigentümer selbst regt folgendes an:

1. Konsens der bisherigen Gespräche sei, dass nicht- innenstadtschädlicher Einzelhandel nicht grundsätzlich ausgeschlossen, sondern einer Einzelfallprüfung unterzogen wird. Dies solle im Bebauungsplan zum Ausdruck gebracht werden.

Die Möglichkeit, die Gebäude des ehem. Kfz-Handels auch zukünftig für den Handel mit Kfz, Kfz-Zubehör und Kfz-Anhängern nutzen zu können, soll gewährleistet werden.

Ebenso müsse der in dem Tankstellenbetrieb befindliche „Shop“, in dem tankstellenübliche Sortimente verkauft werden, weiterhin statthaft sein, insbesondere, wenn die Tankstelle modernisiert, um- oder neu gebaut wird.

Die Anregung zielt auf eine durchgreifende Wiedernutzung des Areals im baulichen Bestand ab, so dass die aktuelle Festsetzung MI grundsätzlich in Frage gestellt wird.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Begründung des Bebauungsplans gemäß soll sich die Einzelhandelsentwicklung in Übereinstimmung mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Münster vorrangig auf das Zentrum Nienberge an der Sebastianstraße und die daran räumlich und funktional anknüpfenden Abschnitte der Altenberger Straße, konzentrieren. Für Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten besteht darüber hinaus auch im Gewerbegebiet Feldstiege die Möglichkeit der Ansiedlung. Konkurrenzstandorte mit Einzelhandelsnutzungen außerhalb dieses räumlich abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches, die sich auf das Zentrum Nienberge, oder auch auf andere zentrale Versorgungsbereiche negativ auswirken könnten, würden dieser Zielsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts zuwiderlaufen.

Eine Ausnahme vom generellen Einzelhandelsausschluss kann – dem Anliegen des Antragstellers folgend – der Einzelhandel mit Kraftfahrzeugen, Kfz-Zubehör und Kfz-Anhängern und analog für den motorisierten 2-Rad-Handel bilden. Diese Branchen können somit weiterhin – ausnahmsweise – zulässig bleiben, da sie nicht zum funktionalen Einzelhandel im engeren Sinne (in Anlehnung an die einschlägige Fachdefinition, z. B. des Hauptverbandes des Deutschen Einzelhandels HDE) gehören, 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.

Um die Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts und die damit angestrebte Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs des Stadtteilzentrums Nienberge umzusetzen, wird die Zulässigkeit von Einzelhandelsflächen und Einzelhandelsnutzungen, die nicht dem Handel

mit Kfz, Kfz-Zubehör und Kfz-Anhängern dienen, im Bebauungsplangebiet weiterhin ausgeschlossen.

Damit im Plangebiet zukünftigen Betrieben die Möglichkeit der Vermarktung ihrer eigenen Produkte in einem begrenzten Umfang gegeben wird, bzw. erhalten bleibt, wird die sog. Handwerkerklausel berücksichtigt, wonach ausnahmsweise Einzelhandelsflächen von max. 250 qm Verkaufsfläche als untergeordneter Betriebsteil eines produzierendes, verarbeitenden oder handwerklich tätigen Gewerbebetriebes, wenn die vertriebenen Waren in einem unmittelbaren räumlichen oder betrieblichen Zusammenhang mit der auf dem Baugrundstück ausgeübten Produktion oder Dienstleistung stehen, zulässig bleiben.

Der in dem bisherigen Tankstellenbetrieb befindliche „Shop“, in dem tankstellenübliche Sortimente verkauft werden, ist schon auf Grund des Bestandsschutzes weiterhin statthaft. Das gilt auch, wenn die Tankstelle modernisiert, um- oder neu gebaut wird. Mit der Gewerbegebiets- Festsetzung des neuen Bebauungsplans sind Tankstellen hier im Übrigen allgemein zulässig. Ein Tankstellenshop ist dabei integraler Bestandteil dieser Nutzungsart; vorausgesetzt, dass dieser sich deutlich gegenüber der Hauptnutzung unterordnet.

Da nur gewerbliche Nutzung im Plangebiet angesiedelt ist und auch zukünftig sein soll, wird eine Wohnnutzung hier nicht mehr angestrebt. Die Festsetzung wird von Mischgebiet (MI) zu eingeschränktem Gewerbegebiet (GEe) geändert. Dem Anliegen des Einbringers wird hiermit entsprochen.

Zum Schutz der östlich angrenzenden Wohnnutzung werden Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I-VII der Liste zum Abstandserlass Nordrhein-Westfalen (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz v. 06.06.2007) im Gewerbegebiet ausgeschlossen.

Dem zwischenzeitlich genehmigten Klavier-Handel Pantke (Altenberger Straße 36) wird zur Standortsicherung und langfristigen Sicherung der Existenz erweiterter Bestandsschutz eingeräumt (i. S. v. § 1 Abs. 10 BauNVO). Dieser ermöglicht die Änderung und Erneuerung der baulichen Anlagen, jedoch keine Nutzungsänderung.

Beschlussvorschlag:

1.1 Den Anregungen wird dadurch gefolgt, dass

- für das Plangebiet ein eingeschränktes GE-Gebiet festgesetzt wird, in dem Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I-VII (gemäß Abstandsliste zum Abstandserlass NW vom 06.06.2007) allgemein unzulässig und ausnahmsweise Anlagen und Betriebe der nächstniedrigeren Abstandsklasse sowie Anlagen und Betriebe mit vergleichbaren Immissionsgraden zulässig sind, sofern der Immissionsschutz gewährleistet ist (§ 31 Abs. 1 BauGB).

Allgemein oder ausnahmsweise zulässige Anlagen und Betriebe, die andere Emissionen als Schallemissionen erzeugen, sind nur insoweit zulässig, als von diesen keine schädlichen Umwelteinwirkungen (z.B. Schadstoffe, Gerüche oder Erschütterungen) auf die Umgebungsnutzungen zu erwarten sind.

- und die Formulierung „mit Ausnahme von Kfz-, Kfz-Zubehör und Kfz-Anhängern“ in die textliche Festsetzung 1.1 des Bebauungsplans Nr. 527 aufgenommen wird.

(Beschlussvorschläge 1.1.1, 1.1.2, 1.1.5)

1.2 Der erweiterte Bestandsschutz wird wie folgt festgesetzt:

„Für die vorhandene Gewerbehalle, deren bestehende Nutzung für den Einzelhandel

Pantke, Klavierhandel,
Altenberger Straße 36,
Gemarkung Nienberge,
Flur 20,
Teil des Flurstücks 182,
Teil des Flurstücks 274

nach dieser textlichen Festsetzung unzulässig wäre, gelten folgende Bestimmungen:

Ausnahmsweise zulässig ist eine Erweiterung der genehmigten Verkaufsfläche, wenn durch die Erweiterung keine negativen Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind.

Änderungen (jedoch nicht Nutzungsänderungen) und Erneuerungen baulicher Anlagen sind allgemein zulässig. (§ 1 Abs. 10 BauNVO).“

(Beschlussvorschlag 1.1.6)

1.3 Dem Antrag, weiteren nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel zuzulassen, wird nicht gefolgt.

(Beschlussvorschlag 1.2.1)

2. Es wird davon ausgegangen, dass die Anforderungen an den Immissionsschutz nur für tatsächliche Neubauten gelten, nicht aber für den Bestand oder dessen Umnutzung, da davon auszugehen sei, dass Auflagen und Bestimmungen im Bestand bereits erfüllt sind.

Stellungnahme der Verwaltung:

Aufgrund der Änderung in ein eingeschränktes Gewerbegebiet entfällt die Notwendigkeit von Maßnahmen für den Immissionsschutz im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 527. Der bisherige Hinweis 2.1 wird gestrichen.

Beschlussvorschlag:

Ein Beschlussvorschlag erübrigt sich.

3. Die vorhandenen überdachten Außenbereiche der Tankstelle mit Zapfstellen etc. sind nicht durch Baugrenzen abgesichert. In 2013 wird eine Modernisierung des Zapfstellenbereiches inklusive Außenbereich und Vordach erforderlich. Damit diese Maßnahme nicht unmöglich wird, soll im Bebauungsplan dieser Situation Rechnung getragen werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Grundsätzlich gilt für die bestehenden Gebäude im Bebauungsplan der Bestandsschutz. Er bezieht sich auch auf das vorhandene Vordach der Tankstelle.

Da eine durchgreifende Wiedernutzung des Areals im baulichen Bestand beabsichtigt ist, und der Bebauungsplan durch die Festsetzung eines GE-Gebiets keine Wohnnutzungen zulässt, erübrigt sich die Festsetzung von Baugrenzen bzw. die Definition der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche. Zukünftigen gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten wird damit auf der Basis der Kriterien des § 34 BauGB ausreichend entsprochen, sie

werden aber auch durch die relativ geringe Größe des Plangebietes begrenzt. Ebenfalls ist die Festsetzung einer Grundflächenzahl nicht mehr erforderlich und nicht zielgerichtet, sondern richtet sich nach den Kriterien des § 34 BauGB. Der Bau einer neuen Tankstellenüberdachung im Bereich der bestehenden wird damit nicht ausgeschlossen.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird gefolgt, indem auf die Festsetzung von Baugrenzen und einer Grundflächenzahl (GRZ) verzichtet wird.

(Beschlussvorschläge 1.1.3, 1.1.4)