

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Vorlagen-Nr.:

V/0258/2012

Auskunft erteilt:

Herr Kurz / Herr Husmann

Ruf:

492 61 40 / 492 61 94

E-Mail:

Husmann@stadt-muenster.de

Datum:

12.04.2012

Betrifft

Bebauungsplan Nr. 527: Nienberge - Altenberger Straße / Hägerstraße

1. Beschluss über die Stellungnahmen
2. Beschluss zur erneuten Offenlegung

Beratungsfolge

26.04.2012	Bezirksvertretung Münster-West	Anhörung
03.05.2012	Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft	Vorberatung
09.05.2012	Hauptausschuss	Vorberatung
09.05.2012	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Über die vorliegenden Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 527: Nienberge – Altenberger Straße / Hägerstraße wird wie folgt Beschluss gefasst:
 - 1.1 Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 527 wird wie folgt geändert bzw. ergänzt:
 - 1.1.1 Statt eines Mischgebietes (MI) wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt (Anlage 1 Punkt 1.1).
 - 1.1.2 In diesem Gewerbegebiet wird die Zulässigkeit von Anlagen und Betrieben bezüglich ihrer Abstandsklasse und ihres Immissionsgrades eingeschränkt (Anlage 1 Punkt 1.1).
 - 1.1.3 Die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) als Maß der baulichen Nutzung entfällt (Anlage 1 Punkt 3).
 - 1.1.4 Die Festsetzung von Baugrenzen entfällt (Anlage 1 Punkt 3).
 - 1.1.5 Die generelle Unzulässigkeit von Einzelhandel im Plangebiet wird für den Handel mit Kfz, Kfz-Zubehör und Kfz-Anhängern aufgehoben (Anlage 1 Punkt 1.1).
 - 1.1.6 Der im Plangebiet befindliche Klavierhandel erhält einen erweiterten Bestandschutz (Anlage 1 Punkt 1.2).

- 1.2 Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander wird der nachfolgenden Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 527 nicht gefolgt:

1.2.1 Der Anregung, weiteren nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel im Plangebiet zuzulassen (Anlage 1 Punkt 1.3).

2. Der gemäß den Beschlussvorschlägen 1.1.1 bis 1.1.6 geänderte und ergänzte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 527: Nienberge – Altenberger Straße / Hägerstraße ist erneut öffentlich auszulegen.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Durch die vorstehenden Beschlussvorschläge entstehen der Stadt Münster keine zusätzlichen Kosten.

Begründung:

1. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 527: Nienberge – Altenberger Straße / Hägerstraße hat vom 14.06. bis zum 14.07.2011 öffentlich ausgelegen. Siehe hierzu auch Vorlage Nr. V/0231/2011. Zur Offenlegung wurden die in der Anlage 1 dargestellten Stellungnahmen vorgetragen, über die entsprechend den oben stehenden Beschlussvorschlägen 1.1.1 bis 1.2.1 Beschluss gefasst werden soll.
2. Die entsprechend den Beschlussvorschlägen 1.1.1 bis 1.1.6 vorgesehenen Änderungen des Bebauungsplanentwurfs machen eine erneute öffentliche Auslegung des Plans erforderlich. Diese Offenlegung soll von Ende Mai bis Ende Juni 2012 erfolgen.

i. V.

Reinkemeier
Stadtkämmerer

Anlagen:

1. Stellungnahmen zur ersten Offenlegung
2. Begründung zum geänderten Entwurf
3. geänderte textliche Festsetzungen
4. geänderter Plan (verkleinert)

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)

B e g r ü n d u n g

zum geänderten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 527: Nienberge – Altenberger Straße / Hägerstraße

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 und Inhalte der Planung	3
5.1 Art der baulichen Nutzung	3
5.2 Maß der baulichen Nutzung	4
6. Verkehr	4
7. Fläche für die Wasserwirtschaft	4
8. Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht	5
8.1 Immissionsschutz	5
8.2 Altlasten / Altstandorte.....	5
9. Denkmalschutz / Archäologie	6
10. Durchführungsmaßnahmen.....	6

1. Planungsanlass / Planungsgrundlagen

Planungsanlass ist die Regelung der künftigen Nutzung auf dem Areal des ehemaligen Kfz-Handelsbetriebes im Plangebiet vor dem Hintergrund wiederholter Anfragen zur Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen und von Spielstätten. Der über Jahrzehnte prägende Kfz-Handel soll ebenso weiterhin möglich sein, wie der zwischenzeitlich genehmigte Klavierhandel in den großen Ausstellungshallen. Beide Einzelhandelsnutzungen stellen aufgrund ihres atypischen Angebotes kein einzelhandelsstrukturelles Problem und damit keinen Widerspruch zu den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt dar.

Angesichts der Größe des Areals und seiner städtebaulichen Lage im Stadtteil ist seine künftige Entwicklung für Nienberge von besonderer Bedeutung. Um sicherstellen zu können, dass die künftige Nutzung des Areals in Übereinstimmung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgen wird, hat der Rat am 11.02.2009 den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Plangebiet gefasst.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Stadtbezirk Münster-West, im Stadtteil Nienberge, südwestlich begrenzt durch die Altenberger Straße (L 510), südlich und östlich durch Grundstücke an der Straße Am Baumberger Hof und nördlich durch eine Waldfläche südöstlich der Hägerstraße.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich die folgenden Flurstücke:

Gemarkung Nienberge: Flur 20, Teil des Flurstücks 182, Flurstück 274.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind im Plan durch einen grauen Farbstreifen gekennzeichnet.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Münster stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar.

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung des Standortes für gewerbliche Zwecke. Gewerbegebiete dienen gem. § 8 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Der Gegenstand der Planung entspricht den Vorgaben für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung (§ 13 a BauGB). Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen (§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

3.2 Bestehendes Planungsrecht / Sonstige Satzungen, Verordnungen

Der Bereich ist planungsrechtlich gemäß § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen und entspricht in seiner vorhandenen Struktur einem Gewerbegebiet und einschließlich seiner auch mit Wohnbebauung genutzten Umgebung einem Mischgebiet.

Im Norden grenzt das Plangebiet an den Landschaftsplan „Nördliches Aatal und Vorbergshügel“. Der Landschaftsplan weist hier ein Landschaftsschutzgebiet aus. Die nördlich angrenzende Waldfläche sowie das Gewässer sind Bestandteil des Schutzgebietes und gleichzeitig Teil des Landschaftsplanes. Es handelt sich um den Wasserlauf Nienberger Bach (Hagelbach) und um einen namenlosen Seitengraben.

4. Räumliche und strukturelle Situation

Ca. sieben Kilometer nordwestlich der Innenstadt Münsters liegt der Stadtteil Nienberge, an dessen nord-östlicher Grenze in unmittelbarer Nähe des Zentrums Nienberge sich das Plangebiet befindet.

Der Stadtteil hat heute ca. 6.500 Einwohner. Die Lage im Nordwesten Münsters mit einer guten Erreichbarkeit der Innenstadt und der universitären Einrichtungen hat die kontinuierliche Entwicklung von einem dörflich geprägten Ort zu einem überwiegend dem Wohnen dienenden Stadtteil begünstigt.

Das nähere Umfeld des Plangebietes ist im Norden und Osten hauptsächlich durch die freie Landschaft gekennzeichnet, in der die landwirtschaftliche Nutzung überwiegt. Unmittelbar am nördlichen Plangebietsrand grenzt eine kleine Waldfläche mit Bachlauf (Nienberger Bach) an. Die Ortsmitte mit dem Gräftenhof Mersmann befindet sich südlich des Plangebietes. Östlich besteht eine Randbebauung als Arrondierung zur freien Landschaft und südwestlich befindet sich der Ortskern von Nienberge mit der Sebastiankirche und Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf. Das stadtteilorientierte Gewerbegebiet ist südwestlich der Altenberger Straße Richtung Altenberge angesiedelt. Eine größere Nutzungsvielfalt von gewerblich genutzten Bereichen und Wohngebäuden ist ein weiteres prägendes Element der direkt angrenzenden Bereiche.

Das ca. 0,7 ha große Gebiet wird von Gebäuden für die Wartung von Kraftfahrzeugen sowie von Ausstellungsflächen eines ehemaligen Kfz-Handels geprägt. Für die ehemalige Kfz-Ausstellungshalle am nördlichen Rand des Plangebietes liegt inzwischen eine genehmigte Nutzungsänderung für einen Klavierhandel mit Ausstellungsbereich vor.

5. Planungsziele und Inhalte der Planung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Durch die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes wird, der bestehenden Nutzungsstruktur entsprechend, ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

- **Entwicklung verträglicher gewerblicher Nutzungen**

Die vorhandenen Baustrukturen bieten sich für eine weitere gewerbliche Nutzung an. Die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes stellt die Verträglichkeit einer gewerblichen Nutzung mit der angrenzenden Wohnnutzung hinsichtlich des Lärmschutzes sicher.

- **Steuerung des Einzelhandels**

In Übereinstimmung mit dem vom Rat der Stadt Münster beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2009 und dessen Leitlinien für die räumliche Entwicklung, soll sich die Einzelhandelsentwicklung vorrangig auf die Zentren der Stadt, hier auf das Zentrum Nienberge an der Sebastianstraße und die daran räumlich und funktional anknüpfenden Abschnitte der Altenberger Straße konzentrieren. Weitere Versorgungsstandorte, außerhalb dieses räumlich abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches, würden dieser Zielsetzung und damit der angestrebten Stärkung des Stadtteilzentrums zuwiderlaufen. Mit dieser Zielsetzung vereinbar, ist der Kfz-Handel aufgrund seiner atypischen Struktur (Dominanz der Ausstellungsfläche, Werkstattflächen sowie Ersatzteilhandel) und nicht zu erwartender strukturell negativer Auswirkungen. Die Option einer Kfz-orientierten Nutzung soll angesichts des vorhandenen Gebäudebestandes (Ausstellungshalle, Werkstatt) des ehemaligen Kfz-Handels auch weiterhin ermöglicht werden.

Um die ausgeführten Ziele umzusetzen wird durch textliche Festsetzung die Zulässigkeit von Einzelhandelsflächen und Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen. Die angestrebte Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs des Stadtteilzentrums von Nienberge erfordert den Ausschluss der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet.

Eine Ausnahme vom generellen Einzelhandelsausschluss bildet nur der Einzelhandel mit Kraftfahrzeugen, Kfz-Zubehör und Kfz-Anhängern. Er soll auch weiterhin – ausnahmsweise – zulässig bleiben, da er nicht zum funktionalen Einzelhandel im engeren Sinne (in Anlehnung an die einschlägige Fachdefinition, z. B. des Hauptverbandes des Deutschen Einzelhandels HDE) gehört, 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. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Kfz-Handel findet wie folgt Berücksichtigung in den textlichen Festsetzungen:

„Einzelhandelsflächen und Einzelhandelsnutzungen sind – mit Ausnahme von Kfz-, Kfz-Zubehör und Kfz-Anhängern – unzulässig (§ 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO).“

Damit im Plangebiet zukünftigen 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 Einzelhandelsflächen von max. 250 qm Verkaufsfläche als untergeordneter Betriebsteil eines produzierenden, 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 (§ 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO).“

Der in den ehemaligen Kfz-Ausstellungshallen ansässige Klavier-Handel Pantke stellt, wegen seines überproportional großen Flächenbedarfes für Ausstellungszwecke, eine atypische Einzelhandelsnutzung dar. Obwohl als zentrenrelevant gemäß Münsteraner Sortimentsliste eingestuft, sind von ihm keine strukturunverträglichen Auswirkungen auf das Stadtteilzentrum zu erwarten, insbesondere da er keinerlei zusätzliche Rand- oder Ergänzungssortimente aufweist. Zur Standortsicherung des Betriebes wird er i. S. v. § 1 Abs. 10 BauNVO als Fremdkörper festgesetzt. Es gilt der erweiterte Bestandsschutz. Mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit einer einmaligen Erweiterung der Verkaufsfläche soll der vorhandene Betrieb am Standort einen begrenzten Entwicklungsspielraum erhalten (§ 1 Abs. 10 BauNVO). Nach Aufgabe des Klavier-Handels, auf dessen bauliche Anlage sich der erweiterte Bestandsschutz bezieht, wird die Festsetzung gegenstandslos. Es gelten dann die Festsetzungen im Gewerbegebiet uneingeschränkt. Das bedeutet, dass auch im Bereich der Fremdkörperfestsetzung der Einzelhandel mit innenstadtrelevanten und nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten gem. Münsteraner Sortimentsliste ausgeschlossen ist.

- **Ausschluss von Vergnügungsstätten**

Die potenziellen Störungen, die durch die Nutzer von Spielstätten im engeren Umfeld des Stadtteilzentrums erzeugt werden können, sind geeignet, die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung hier zu beeinträchtigen. Damit eine Niveauabsenkung – Trading-Down-Effekt – im Stadtteilzentrum sowie negative städtebauliche Auswirkungen auf die nahen Wohngebiete vermieden werden, soll eine Entwicklung zum Spielhallenstandort hier nicht erfolgen.

Aus den genannten Gründen sollen Vergnügungsstätten für den engbegrenzten Bereich des Gewerbegebietes ausgeschlossen werden. Außerhalb dieses Bereiches sind Alternativstandorte im weitläufigen Gewerbegebiet im Bebauungsplan 306 „Nienberge – Gewerbegebiet und Sportzentrum Feldstiege“ grundsätzlich denkbar.

Demgemäß wird festgesetzt, dass Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO unzulässig sind (§ 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO).

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Da sich die zulässige Art der baulichen Nutzung im Wesentlichen auf den Bestand bezieht, ist die Festsetzung einer GRZ und die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche obsolet. Die Kriterien des § 34 BauGB sind ausreichend, soweit in Zukunft sich Neubebung entwickeln sollte.

6. Verkehr

Das Plangebiet grenzt an den Knotenpunkt Altenberger Straße / Hägerstraße / Hülshoffstraße. Um verkehrliche Beeinträchtigungen im Kreuzungsbereich durch Anliegerverkehre zu vermeiden, wird ein Zu- und Abfahrtsverbot auf ca. 65 m Länge zur Altenberger Straße – bis zum Ende der Ortsdurchfahrt – festgesetzt.

7. Fläche für die Wasserwirtschaft

Im nördlichen Bereich des Plangebietes befinden sich der Wasserlauf Nienberger Bach (Hagelbach) Nr. 328.8000.300 sowie der namenlose Seitengraben Nr. 328.8000.310. Als Fläche für die Gewässerentwicklung und -unterhaltung wird im Plangebiet ein ca. 5 m breiter

Streifen oberhalb der Böschungsoberkante, teilweise bis an die bestehende Bebauung von jeglicher Nutzung freigehalten und als Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt.

8. Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht

Gegenüber der bisherigen Rechtslage des § 34 Baugesetzbuch werden durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Umwelt ermöglicht. Erhebliche nachteilige Umwelteinwirkungen 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 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch durch den künftigen Bebauungsplan beeinträchtigt werden. Von einem Umweltbericht wird entsprechend § 13 a Baugesetzbuch abgesehen.

8.1 Immissionsschutz

Aus Immissionsschutzgründen erfolgt der Ausschluss der 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), es handelt sich somit um ein eingeschränktes Gewerbegebiet i. S. v. § 1 Abs. 4 BauNVO.

Ausnahmsweise sind Anlagen und Betriebe der nächst niedrigeren Abstandsklasse sowie Anlagen und Betriebe mit vergleichbaren Immissionsgraden zulässig, 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.

Weitere Prüfungen der Verträglichkeit mit der angrenzenden Wohnnutzung haben im Baugenehmigungsverfahren zu erfolgen.

8.2 Altlasten / Altstandorte

Im Plangebiet befindet sich ein ehemaliger Kfz-Handel mit angeschlossener Werkstatt sowie eine Tankstelle auf einem gemeinsamen Gewerbegrundstück. Auf dem Gewerbegrundstück befindet sich die Altlast-/ Verdachtsfläche 546 bzw. die schädliche Bodenveränderung 50003.

Altlast-/ Verdachtsfläche 546

Bereits 1989, wie auch bei weiteren Untersuchungen 2008, wurden im Bereich der Entwässerungsführung (Abscheider) der Kfz-Werkstatt / Tankstelle Verunreinigungen im Boden festgestellt. Eine Gefährdung des Wirkungspfades Boden-Grundwasser ist derzeit nicht gegeben.

Eine Kennzeichnung der Altlastenverdachtsfläche ist im Bebauungsplan enthalten.

Schädliche Bodenveränderung 50003

Untersuchungen im Bereich der Tankstelle haben 1993 Verunreinigungen des Bodens durch tankstellentypische Schadstoffe ergeben, die sich auch im Grundwasserschwankungsbereich („Stauwasser“) zeigten. Eine mit Blick auf die Gewerbenutzung durchgeführte Sanierung der Bodenluft wurde 1994 abgeschlossen.

Im Rahmen der Kampfmittelüberprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe wurde eine Luftbilddauswertung durchgeführt. Auf den vorhandenen Luftbildern ist eine Kriegsbeeinflussung (vereinzelte Bombardierung) zu erkennen. Spezifische Hinweise auf

Bombenblindgänger-Einschlagsstellen liegen jedoch nicht vor. Zur Überprüfung des Baugrundstückes auf das Vorhandensein von Kampfmitteln wird eine systematische Absuche der zu bebauenden Grundfläche (diese nach bauseitigem Abtrag der Oberfläche bis zum gewachsenen Boden und / oder der ausgehobenen Baugruben) durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst empfohlen.

9. Denkmalschutz / Archäologie

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NW. Bei Bodeneingriffen in einer über Jahrhunderte hinweg besiedelten Kulturlandschaft können jedoch jederzeit archäologische Funde und Befunde auftreten sowie Bodendenkmale entdeckt werden.

Gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz NW (DSchG) ist die Entdeckung eines Bodendenkmals unverzüglich der Stadt Münster (Tel. 0251/492 6148) oder der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster anzuzeigen. Die Fundstelle ist nach § 16 DSchG unverändert zu erhalten. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

10. 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 Abs. 8 Baugesetzbuch als Anlage zum geänderten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 527:
Nienberge – Altenberger Straße / Hägerstraße.

Münster,
Der Oberbürgermeister
i. V.

Schultheiß
Stadtdirektor

Textliche Festsetzungen

zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 527: Nienberge – Altenberger Straße / Hägerstraße

1. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

- 1.1 Einzelhandelsflächen und Einzelhandelsnutzungen sind – mit Ausnahme von Kfz-, Kfz-Zubehör und Kfz-Anhängern – unzulässig (§ 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO).

Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsflächen von max. 250 qm Verkaufsfläche als untergeordneter Betriebsteil eines produzierenden, 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 (§ 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO).

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).

- 1.2 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind unzulässig (§ 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO).

- 1.3 In dem eingeschränkten Gewerbegebiet sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I-VII (gemäß Abstandsliste zum Abstandserlass NW vom 06.06.2007) allgemein unzulässig.

Ausnahmsweise sind Anlagen und Betriebe der nächstniedrigeren Abstandsklasse sowie Anlagen und Betriebe mit vergleichbaren Immissionsgraden zulässig, 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.

2. Hinweise

- 2.1 Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NW. Bei Bodeneingriffen in einer über Jahrhunderte hinweg besiedelten Kulturlandschaft können jedoch jederzeit archäologische Funde und Befunde auftreten sowie Bodendenkmale entdeckt werden. Gemäß § 15 DSchG NW ist die Entdeckung eines Bodendenkmals unverzüglich der Stadt Münster (Tel. 0251/4926148) oder der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster anzuzeigen. Die Fundstelle ist nach § 16 DSchG unverändert zu erhalten.
- 2.2 Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können während der Dienststunden bei der Stadt Münster, im Kundenzentrum Planen-Bauen-Umwelt im Erdgeschoss des Stadthauses 3, Albersloher Weg 33, eingesehen werden.

