

Begründung

zum Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 268: Mecklenbeck – Gewerbegebiet östlich der Autobahn / nördlich der Weseler Straße

Anlage 2 zur Vorlage Nr. V/0444/2019

Inhalt	Seite
1. Planungsanlass / Planungsgrundlagen	1
2. Geltungsbereich.....	2
3. Planungsrechtliche Situation	2
3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	2
3.2 Bestehendes Planungsrecht / sonstige Satzungen, Verordnungen.....	2
4. Räumliche und strukturelle Situation	3
5. Planungsziele.....	3
6. Inhalte der Bebauungsplanänderung.....	4
7. Altlasten / Altstandorte.....	5
8. Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht gemäß § 2a BauGB	5
9. Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen	6

1. Planungsanlass / Planungsgrundlagen

In den Industrie- und Gewerbegebieten der Stadt Münster hat sich in vergangenen Jahren, 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.

Mit dem Einzelhandelskonzept 2018, welches das sich in den vergangenen Jahren bewährte Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2009 fortschreibt, soll dieser Entwicklung entgegengewirkt werden. Hierin werden Standortbereiche als zentrale Versorgungsbereiche für die Einzelhandelsentwicklung mit im Schwerpunkt zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten festgelegt, die sich im Wesentlichen auf die Innenstadt, die Stadtbereichs- und die Stadtteilzentren konzentrieren. Zielsetzung ist es, die Versorgungsstrukturen in diesen zentralen Versorgungsbereichen zu sichern und möglichst zu verbessern. Im Gegenzug sollen die Ansiedlungsmöglichkeiten für den zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel außerhalb zentraler Versorgungsbereiche, insbesondere in den Industrie- und Gewerbegebieten, restriktiv gestaltet werden, um dort die vorrangige Bereitstellung der Flächen für originär gewerbliche Nutzungen sicherzustellen. Nur für einzelne ausgewählte und strukturell geeignete Standortbereiche im Stadtgebiet, darunter auch gewerblich geprägte Bereiche, weist das Einzelhandels- und Zentrenkonzept sogenannte Sonderstandorte in dezentralen Lagen aus, um dort mit Priorität die Ansiedlungs- und Erweiterungsbedarf des großflächigen Einzelhandels mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten decken zu können. Der Planbereich des Bebauungsplans Nr. 268 gehört nicht dazu.

Die Umsetzung dieser Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts soll dem produzierenden Gewerbe und dem Handwerk ausreichende Entwicklungspotenziale in den Industrie- und Gewerbegebieten einräumen.

Die zu Anfang beschriebene Entwicklung ist auch im Bereich des Bebauungsplans Nr. 268 festzustellen. Hier sind Einzelhandelsbetriebe für Campingausrüstung und für Wohnungseinrichtungen anzutreffen. Dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15.09.1977 zugrunde. Demgemäß sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans zurzeit Gewerbenutzungen aller Art und Einzelhandelsnutzungen bis zur Großflächigkeit planungsrechtlich zulässig.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst den gesamten Bebauungsplan Nr. 268 in der Fassung der 1. Änderung vom 15.03.1985.

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen die folgenden Grundstücke:

Gemarkung Münster,

Flur 224, Flurstück 13,

Flur 225, Flurstücke 11, 12, 13, 44, 45,

Gemarkung Albachten,

Flur 15, Flurstücke 79, 80, 81, 83, 84, 88, 89, 90, 91, 95, 97, 98, 99, 100, 102, 103, 111, 112, 114, 115, 118, 123, 125, 127, 130, 132, 134, 136, 137, 149, 150, 151, 154, 157, 158, 159, 160, 163, 164, 175, 177, 179, Teile der Flurstücke 124, 135, 181.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs ist im Plan durch einen grauen Farbstreifen gekennzeichnet.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Münster stellt in großen Teilen des Bebauungsplans Industriegebiet und Gewerbegebiet sowie für eine kleinere Fläche Wald dar. Entlang der Autobahn (A 1) erstreckt sich eine ca. 240 m breite Fläche für Industrieansiedlungen. Daran schließt sich ein Gewerbegebietsstreifen mit Regenrückhaltebecken an. Das östliche Plandreieck Weseler Straße, Zur Landwehr und Eisenbahnstrecke Münster – Coesfeld ist als Wald dargestellt.

Durch die Änderung der textlichen Festsetzungen werden die Darstellungen im Flächennutzungsplan nicht betroffen. Die festgesetzte Art der Baugebiete bleibt unverändert und der Bebauungsplan bleibt damit gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.2 Bestehendes Planungsrecht / sonstige Satzungen, Verordnungen

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 268 dient in erster Linie der Ausweisung eines stadtteilnahen Industrie- und Gewerbegebiets und zur planungsrechtlichen Sicherheit der

Erschließung und baulichen Nutzung der Grundstücke im Bereich östlich der Autobahn (A 1), nördlich der Weseler Straße.

4. Räumliche und strukturelle Situation

Der Bereich des Bebauungsplans Nr. 268 ist eine Dreiecksfläche, die im Süden von der Weseler Straße begrenzt wird. Im Westen schließt die Fläche mit der Autobahn (A 1) ab. Vom Nordwesten bis zum Südosten grenzt das Gebiet an die Eisenbahnstrecke Münster – Coesfeld. Das Bebauungsplangebiet liegt im westlichen Randbereich des Stadtteils Mecklenbeck und ist durch seine Lage an der Weseler Straße als Ausfallstraße aus Richtung Albachten / Bösensell sowie aus der Innenstadt gut erreichbar.

Der Bebauungsplan ist seit 1981 rechtskräftig und beinhaltet Industrie- und Gewerbegebiete. Südlich der Weseler Straße wurde dann ab 1987 ein weiteres Gewerbegebiet mit ähnlicher Branchenverteilung entlang der Autobahn (A 1) angeschlossen.

Nach Osten schließt sich, getrennt durch die Eisenbahntrasse und ein Waldstück, eine Wohnbebauung an.

Die Bauflächen der Industrie- und Gewerbegebiete werden weitgehend gewerblich genutzt. Darunter befinden sich Einzelhandelseinrichtungen mit insgesamt ca. 2650 qm Verkaufsfläche.

Folgende Einzelhandelsbetriebe befinden sich im Plangebiet:

- terracamp GmbH, An der Hansalinie 17,
Gemarkung Albachten, Flur 15, Flurstücke 134, 177
(GI-Gebiet)
- Sensá Einrichtungshaus, SE Einrichtungshäuser GmbH, An der Hansalinie 4-6,
Gemarkung Albachten, Flur 15, Flurstück 81,
(GE-Gebiet)

Darüber hinaus gibt es teilweise auch Mischnutzungen aus Gewerbe / Dienstleistung und Einzelhandel. Die rechtskräftigen textlichen Festsetzungen ermöglichen – auf der Grundlage der BauNVO 1977 – die Entwicklung von weiterem Einzelhandel. Dies stünde nicht im Einklang mit dem Einzelhandelskonzept.

Durch die geplanten neuen Festsetzungen soll eine weitgehend bestandsorientierte Entwicklung des Einzelhandels in diesem Bereich und eine vorrangige Bereitstellung für das stadtteilorientierte Gewerbe erreicht werden.

5. Planungsziele

Ziel der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 268 ist eine Anpassung der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans an die Ziele des Einzelhandelskonzepts der Stadt Münster. Primäres Ziel ist es daher, zur Sicherung verbrauchernaher Versorgungsstrukturen und zur Gewährleistung der Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche in Zukunft Entwicklungsimpulse und Investitionen des Einzelhandels mit Priorität auf das Stadtteilzentrum Mecklenbeck zu lenken. Um diese Ziele umsetzen zu können, ist es erforderlich, den Bebauungsplan hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen zu ändern.

Die Entwicklung des Stadtteilzentrums Mecklenbeck am Dingbängerweg ist noch nicht vollständig abgeschlossen. Das Versorgungsangebot soll durch Projektentwicklungen in der Mitte des Stadtteils vervollständigt werden. Eine eindeutige Aussage bezüglich der Zulässigkeit des Einzelhandels in den Gewerbe- und Industriegebieten soll Standortentscheidungen zugunsten des Stadtteilzentrums am Dingbängerweg und ebenfalls zugunsten des seit 2014 bestehenden Stadtbereichszentrums südlich der Weseler Straße positiv beeinflussen.

Diese Anpassungen sind Ziel der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 268. Mit dieser Änderung sind die Grundzüge der Planung nicht berührt, sodass das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewendet wird.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 268 werden durch die vorliegende Änderung nicht berührt und haben unverändert Bestand. Es gelten dafür weiterhin die rechtlichen Grundlagen, die zum Zeitpunkt der Planerstellung galten. Eine Veränderung des Vollgeschossbegriffs ergibt sich dementsprechend durch die 3. Änderung nicht.

6. Inhalte der Bebauungsplanänderung

Um die aufgeführten Ziele des Einzelhandelskonzepts umzusetzen und dadurch die Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet zu steuern, ist es erforderlich, die textlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB dahingehend zu ändern, dass Einzelhandelsnutzungen künftig in den Gewerbe- und Industriegebieten nicht mehr zulässig sind. Dies ist erforderlich um die gewachsenen, zentralen Versorgungsbereiche – insbesondere das Stadtteilzentrum Mecklenbeck sowie das Stadtbereichszentrum südlich der Weseler Straße stärken und ausbauen zu können.

Gleichzeitig soll bestehenden Betrieben in den Gewerbe- und Industriegebieten aber die Möglichkeit der Vermarktung ihrer eigenen Produkte in einem begrenzten Umfang gegeben werden bzw. erhalten bleiben. Die wirtschaftliche Realität erfordert es häufig, dass Firmen ihre Produkte auf dem Betriebsgelände präsentieren und direkt vermarkten können.

In den textlichen Festsetzungen wird dieses durch die sogenannte Handwerkerklausel berücksichtigt. Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsbetriebe von max. 250 qm Verkaufsfläche als untergeordneter Betriebsteil eines Gewerbebetriebes, wenn die vertriebenen Waren in einem räumlich funktionalen Zusammenhang mit der auf dem Baugrundstück ausgeübten Produktion oder Dienstleistung stehen.

Im Plangebiet befinden sich folgende Einzelhandelsbetriebe:

- terracamp GmbH, An der Hansalinie 17,
Gemarkung Albachten, Flur 15, Flurstücke 134, 177
(GI-Gebiet)
- Sensá Einrichtungshaus, SE Einrichtungshäuser GmbH, An der Hansalinie 4-6,
Gemarkung Albachten, Flur 15, Flurstück 81,
(GE-Gebiet)

Unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Belange und zur Vermeidung unbeabsichtigter Härten werden diesen Betrieben betriebsbezogen, angemessene Entwicklungsspielräume am Standort zugestanden. Vor diesem Hintergrund bleiben auch Änderungen und Erneuerungen baulicher Anlagen allgemein zulässig. Erweiterungen der vorhandenen und genehmigten Verkaufsflächen

zur Betriebsoptimierung sind daher ausnahmsweise, einmalig um bis zu 10 %, maximal aber 100 qm zulässig. Dies gilt unter der Voraussetzung, dass keine negativen Auswirkungen insbesondere auf die Versorgungsstrukturen zu erwarten sind.

Zudem wird festgesetzt, dass in den Gewerbe- und Industriegebieten ausnahmsweise Einzelhandel mit Kraftfahrzeugen und Zubehör zulässig ist, denn der KFZ-Einzelhandel inklusive KFZ-Zubehör ist aufgrund der Art und Weise des Handels, des Wartungs- und Reparaturservices, der Anlieferungsgestaltung und der geringen Kundenfrequenz typischerweise in Gewerbegebieten ansässig und wird nicht zum Einzelhandel im engeren Sinne gezählt. Die i. d. R. angeschlossene Werkstattnutzung weist zudem auf eine atypische Fallgestaltung hin. Die Ansiedlung von KFZ-Einzelhandel in zentralen Versorgungsbereichen leistet keinen Beitrag zur Sicherung oder Entwicklung dieser Bereiche und ist daher kein Ziel des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts. Die ausnahmsweise Zulässigkeit ist somit konzeptkonform.

Ein Tankstellenshop wird als übliche, untergeordnete Nebennutzung zur eigentlichen Tankstelle, die allgemein in einem Gewerbe- und Industriegebiet zulässig ist, ausnahmsweise zugelassen. In den Festsetzungen wird die der Tankstellenfunktion zugeordnete Verkaufsfläche für üblichen Reisebedarf auf max. 150 qm begrenzt. Damit entspricht der Tankstellenshop dem Größendurchschnitt modernerer Tankstellenshops in Münster.

7. Altlasten / Altstandorte

Im Plangebiet wird ein sogenannter historischer Altstandort gekennzeichnet:

5057: An der Hansalinie 18 Apparatebau- und Leichtbauindustrie bis 1988

Für die historischen Altstandorte gilt generell, dass nur eine Gewerbeabmeldung vorliegt. Eine historische Recherche (Sichtung von Luftbildern, Bauakten etc.), Bewertung und ggf. anschließende Aufnahme ins Altlasten-/ Verdachtsflächenkataster wurde noch nicht durchgeführt. In den Plan wird daher ein zusätzlicher Hinweis eingefügt: „Geplante Bodeneingriffe und bauliche Änderungen auf dem genannten Grundstück sind der Unteren Bodenschutzbehörde (Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit) anzuzeigen.“

8. Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht gemäß § 2a BauGB

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden die generellen, städtebaulichen Zielsetzungen nicht in Frage gestellt.

Gegenüber der bisherigen Rechtslage werden durch die Änderung des Bebauungsplans keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Umwelt ermöglicht, erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen oder eine Veränderung von Auswirkungen auf die umweltrelevanten Schutzgüter 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 BauGB durch die Bebauungsplanänderung beeinträchtigt werden. Von einem Umweltbericht wird entsprechend § 13 BauGB abgesehen.

Weitere Einzelheiten sind aus dem Bebauungsplan Nr. 268 ersichtlich.

9. Realisierung der Planung / 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 (BauGB) als
Anlage zum Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 268:
Mecklenbeck – Gewerbegebiet östlich der Autobahn / nördlich der
Weseler Straße

Münster, den _____
Der Oberbürgermeister
In Vertretung

Robin Denstorff
Stadtbaurat