

Begründung

zum Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 312: Mecklenbeck – Gewerbegebiet östlich der Autobahn / südlich der Weseler Straße

Anlage 2 zur Vorlage Nr. V/0445/2019

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.....	3
4. Räumliche und strukturelle Situation	3
5. Planungsziele.....	4
6. Inhalte der Bebauungsplanänderung.....	4
7. Altlasten / Altstandorte.....	6
8. Denkmalschutz / Archäologie	6
8.1 Denkmalschutz	6
8.2 Bodendenkmalpflege.....	6
9. Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht gemäß § 2a BauGB	6
10. Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen	7

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. 312 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. 312 festzustellen. Hier sind Einzelhandelsbetriebe für Textilien, Baustoffe, IT-Produkte und Mode sowie ein Tankstellenshop 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. 312 in der Fassung der 1. Änderung vom 29.12.1987.

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen die folgenden Grundstücke:

Gemarkung Münster,

Flur 223, Flurstücke 141, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 152, 175, 176, 180, 183, 188, 202, 205, 207, 211, 214, 215, 217, 224, 225, 226, 227, 228, 232, 233, 238, 243, 249, 261, 263, 264, 266, 273, 297, 298, 344, 346, 348, 373, 380, Teile der Flurstücke 256, 463,

Flur 224, Flurstücke 15, 17, 18, 23, 24, 57, 59, 60, 61, 64, 65, 66, 67, 70, 71, 75, 93, 101, 103, 105, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 147, 149, 151, 152, 153, 154, 166, 167, 174, 176, 188, 194, 196, 199, 200, 202, 204, 207, 215, 221, 223, 224, 226, 228, 232, 234, 238, 239, 241, 245, 249, 254, 256, 257, 258, 259, 260, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 274, 275, 277, 282, 283, 285, 286, 287, 290, 291, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 313, 314, 315, 316, 317, 320, 321, 324, 325, Teile der Flurstücke 169, 293,

Gemarkung Albachten,

Flur 15, Teile der Flurstücke 124, 135,

Flur 16, Flurstücke 50, 51, Teile des Flurstücks 66.

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 für den Bebauungsplanbereich Gewerbegebiet, Wohnbauflächen sowie an der Autobahn (A 1) Flächen für Wald dar. Neben der Waldfläche an der Autobahn (A 1) erstreckt sich das Gewerbegebiet zwischen Weseler Straße im Norden und Eisenbahnanlage im Süden bis zur Heroldstraße im Osten. Eine kleinere Wohnsiedlung, die durch die Darstellung im Flächennutzungsplan ebenfalls abgesichert ist, befindet sich im Nordosten an der Weseler Straße.

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. 312 dient in erster Linie der Ausweisung eines stadtteilnahen Gewerbegebiets und zur planungsrechtlichen Sicherheit der Erschließung und baulichen Nutzung der Grundstücke im Bereich östlich der Autobahn (A 1), südlich der Weseler Straße.

4. Räumliche und strukturelle Situation

Der Bereich des Bebauungsplans Nr. 312 wird im Norden von der Weseler Straße begrenzt. Im Westen schließt der Geltungsbereich mit der Autobahn (A 1) ab. Vom Nordosten bis zum Südosten grenzt das Gebiet an die Eisenbahnstrecke Münster – Coesfeld sowie im Süden an die Eisenbahnstrecke Wanne-Eickel – Bremen an. Das Plangebiet liegt im westlichen Randbereich des Stadtteils Mecklenbeck und ist durch seine Lage an der Weseler Straße als Ausfallstraße Richtung Albachten / Bösensell sowie aus der Innenstadt gut erreichbar. Das für das Gewerbegebiet erforderliche Regenrückhaltebecken befindet sich südlich der Eisenbahnstrecke Wanne-Eickel – Bremen.

Der Bebauungsplan ist seit 1987 rechtskräftig und beinhaltet Gewerbegebiete und Allgemeine Wohngebiete. Nördlich der Weseler Straße wurde 1981 ein weiteres Gewerbe- und Industriegebiet mit ähnlicher Branchenverteilung entlang der Autobahn (A 1) erschlossen.

Nach Osten und Süden schließen sich, getrennt durch die jeweiligen Eisenbahntrassen, Mischgebietsflächen bzw. Wohnbauflächen an.

Die Bauflächen der Gewerbegebiete werden weitgehend gewerblich genutzt. Darunter befinden sich Einzelhandelseinrichtungen mit insgesamt 2800 qm Verkaufsfläche.

Folgende Einzelhandelsbetriebe befinden sich im Plangebiet:

- Sensá Stoff-Outlet, Harkortstraße 5,
Gemarkung Münster, Flur 224, Flurstück 315,
(GE-Gebiet)
- BAUEN + LEBEN team baucenter GmbH & Co. KG, Harkortstraße 18,
Gemarkung Münster, Flur 224, Flurstück 260,
(GE-Gebiet)
- SINUS Computer Software & Beratung GmbH, Harkortstraße 24,
Gemarkung Münster, Flur 224, Flurstück 304,
(GE-Gebiet)
- Fashion Point, Harkortstraße 24,
Gemarkung Münster, Flur 224, Flurstück 304,
(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. 312 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 Gewerbegebieten 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. 312. 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. 312 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 Gewerbegebieten 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 Gewerbegebieten 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:

- Sensá Stoff-Outlet, Harkortstraße 5,
Gemarkung Münster, Flur 224, Flurstück 315,
(GE-Gebiet)
- BAUEN + LEBEN team baucenter GmbH & Co. KG, Harkortstraße 18,
Gemarkung Münster, Flur 224, Flurstück 260,
(GE-Gebiet)
- SINUS Computer Software & Beratung GmbH, Harkortstraße 24,
Gemarkung Münster, Flur 224, Flurstück 304,
(GE-Gebiet)
- Fashion Point, Harkortstraße 24,
Gemarkung Münster, Flur 224, Flurstück 304,
(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 Gewerbegebieten 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 Gewerbegebiet 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 Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich zwei Altlasten-/ Verdachtsflächen. Bei der Altlasten-/ Verdachtsfläche Nr. 547 handelt es sich um eine ehemalige Tankstelle. Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung zeigten Verunreinigungen des Erdreichs. Bei der Altlasten-/ Verdachtsfläche NMe1 handelt es sich um Lagerhallen und Lagerplätze. Im Rahmen von Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung wurden hier erhöhte Gehalte an polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen festgestellt.

Da bei Baumaßnahmen im Bereich der Altlasten-/ Verdachtsflächen Auflagen zum Bauvorhaben erforderlich werden können, erfolgt in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde eine Kennzeichnung der Flächen im Bebauungsplan. In den Plan wird ein zusätzlicher Hinweis eingefügt: „Geplante Bodeneingriffe und bauliche Änderungen auf den betroffenen Flächen sind der Unteren Bodenschutzbehörde (Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit) anzuzeigen.“

8. Denkmalschutz / Archäologie

8.1 Denkmalschutz

Im Änderungsbereich befindet sich die ehemalige Hofstelle Harkortstraße 3, von der das Fachwerk-Bauernhaus und ein Nebengebäude in die Denkmalliste der Stadt Münster eingetragen worden sind. Der vorhandene Gebäudebestand ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplans planungsrechtlich abgesichert.

Veränderungen an den Denkmälern und ihrer engeren Umgebung bedürfen der Erlaubnis gemäß § 9 Denkmalschutzgesetz NRW.

8.2 Bodendenkmalpflege

Innerhalb des Plangebiets befindet sich nach derzeitigem Kenntnisstand sehr wahrscheinlich ein Bodendenkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes.

Im südlichen Teil der für die Forstwirtschaft festgesetzten Fläche zeichnet sich im Gelände eine viereckige Gräftenanlage mit mittiger Hofstelle ab, bei der es sich nach der lokalen Geschichtsschreibung um „Haus Welinctorpe“ handeln soll, eine vor 1238 in der Nähe der Stadt Münster gegründete Niederlassung des Deutschen Ordens. Nordöstlich davon befindet sich eine nord-süd verlaufende Wall-Graben-Anlage, bei der es sich vermutlich um einen Hudewall handelt.

Darüber hinaus können bei Bodeneingriffen in einer über Jahrhunderte hinweg besiedelten Kulturlandschaft auch außerhalb bekannter Bodendenkmäler entdeckt werden.

Der Umgang mit entdeckten Bodendenkmälern ist unter Hinweise im Bebauungsplan aufgenommen.

9. 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. 312 ersichtlich.

10. 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. 312:
Mecklenbeck – Gewerbegebiet östlich der Autobahn / südlich der
Weseler Straße

Münster, den _____
Der Oberbürgermeister
In Vertretung

Robin Denstorff
Stadtbaurat