Anlage 1
zur Vorlage an den
Rat Nr. 82/96 Bau.

Begründung

**zum Entwurf der
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 241:
Südlich der Geringhoffstraße**

Der seit 1980 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 241 wurde zur Sicherung einer weiteren geordneten städtebaulichen Entwicklung im vorgenannten Bereich aufgestellt. Ziel der Planung war es bei Aufstellung des Bebauungsplanes u. a., durch entsprechende Festsetzungen einerseits störende Einwirkungen der Nutzung in den Gewerbegebieten auf die unmittelbar östlich angrenzenden Wohngebiete zu minimieren und andererseits die im Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen auf der Grundlage des § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO 1977) festzusetzen.

Der weitaus überwiegende Teil der Grundstücke im Gewerbegebiet wird auch heute noch durch Betriebe des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes sowie durch Dienstleistungs- und Großhandelsbetriebe genutzt. In den 80er Jahren setzte jedoch in diesen, wie auch in anderen innenstadtnahen Gewerbegebieten eine Entwicklung ein, bei der in zunehmender Zahl in vorhandenen Lagerhallen Einzelhandelsbetriebe eingerichtet wurden. Das hier angebotene Waren- und Dienstleistungssortiment, welches in großem Maße Innenstadtrelevanz aufweist, wurde laufend erweitert und in zunehmendem Maße durch kommerzielle Angebote zur sportlichen Betätigung und Freizeitgestaltung ergänzt.

Der Bebauungsplan Nr. 241 läßt in den Gewerbegebieten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zu und trifft, unabhängig von der ohnehin im Gewerbegebiet geltenden Großflächigkeitsklausel, keine Festsetzungen zum Einzelhandel. Hierdurch bestehen im Baugenehmigungsverfahren im Einzelfall kaum Möglichkeiten, auf Größe und Zweckbestimmung derartiger Einrichtungen detaillierten Einfluß zu nehmen; allenfalls nur bedingt, soweit durch die Kumulierung von Einzelhandels-, Dienstleistungs-, Sport- und Freizeiteinrichtungen die in der Baunutzungsverordnung definierte allgemeine Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes in Frage gestellt werden könnte.

Bei Fortsetzung der Umnutzungen sowie Verkaufsflächen- und Sortimentserweiterungen muß davon ausgegangen werden, daß hier negative Auswirkungen auf den Verkehr, die infrastrukturelle Ausstattung der benachbarten Baugebiete, die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich sowie auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche der Stadt Münster auch dann entstehen, wenn, bezogen auf einzelne Bauvorhaben, möglicherweise Auswirkungen im Sinne des § 11 (3) BauNVO nicht nachweisbar sind.

Aus Sicht des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Münster und aus stadtstruktureller Sicht wird der Bereich des Gewerbegebietes Geringhoffstraße im Bezug auf Einzelhandelsnutzungen als suboptimaler, sich negativ auswirkender und nicht integrierter Standort beurteilt. Durch eine weitere Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen ist zu befürchten, daß das in der Entwicklung befindliche Stadtteilzentrum Mecklenbeck weitere Rückschläge erleidet und die derzeitigen Stadtteilplanungen dadurch erheblich in ihrer Realisierung behindert werden. Die im Bebauungsplanbereich zu erwartende weitere Ansiedlung von

...

nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben würde die Konkurrenz zu gewachsenen bzw. planerisch gewollten Zentren verstärken.

Durch die sich verstärkt einstellenden Einzelhandelsbetriebe im Gewerbegebiet findet zudem über die sich zwangsläufig erhöhenden Bodenpreise eine Verdrängung der ursprünglich im Gewerbegebiet ansässigen Betriebe (produzierendes, verarbeitendes Gewerbe, Dienstleistungs- und Großhandelsbetriebe) statt. Dies würde wiederum an anderer Stelle der Stadt eine neuerliche Nachfrage nach Gewerbeflächen für die verdrängten Betriebe auslösen. Das eigentliche Ziel bzw. die ursprüngliche Zweckbestimmung der Gewerbegebiete wird somit unterlaufen.

Die Umwidmung zu publikumsintensiveren Einzelhandelsgeschäften führt zur starken Zunahme des Einkaufsverkehrs der einerseits den Wirtschaftsverkehr im Gewerbegebiet und andererseits die umliegende Wohnbebauung auch außerhalb der normalen Arbeitszeiten erheblich beeinträchtigt.

Im Zusammenhang mit der Bebauungsplanänderung soll eine Anpassung des Bebauungsplanes an die aktuellen Rechtsgrundlagen erfolgen.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 241 werden durch diese Änderung nicht verändert.

Planungsziele

Die Änderung des Bebauungsplanes zielt im wesentlichen auf eine Umstrukturierung in der Zulässigkeit, ausnahmsweisen Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit der Arten der baulichen Nutzungen in den Gewerbegebieten ab.

Zur Vermeidung weiterer städtebauliche Fehlentwicklungen mit den negativen Folgeerscheinungen im Gewerbegebiet Geringhoffstraße und zur Schaffung möglichst guter Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Stadtteilzentrums Mecklenbeck soll einer Ausweitung der Einzelhandelsnutzungen im o. g. Gewerbegebiet entgegengewirkt werden. Primäres Ziel ist die Unterbindung der Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe, solange sie nicht dem Vertrieb von Produkten der im Gewerbegebiet produzierenden Betriebe oder dem Vertrieb im Zusammenhang mit Handwerksbetrieben dienen. Die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe sollen jedoch einen geringfügig erweiterten Bestandsschutz erhalten.

Desweiteren soll die Zulässigkeit der Anlagen für sportliche sowie kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke eingeschränkt werden, um den gewollten Charakter des Gewerbegebietes zukünftig stärker zu betonen.

Außerdem werden Regelungen getroffen, um die mit der Anpassung des Bebauungsplanes an die aktuelle Baunutzungsverordnung ausnahmsweise im Gewerbegebiet zulässigen Vergnügungsstätten entsprechend der gewollten städtebaulichen Zielsetzung auch weiterhin dort auszuschließen.

Darüber hinaus ist es erforderlich, um den Gewerbegebietscharakter zu stärken und keine Immissionskonflikte zu verschärfen, die bisher allgemeine Zulässigkeit von Betriebswohnungen auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit zurückzustufen.

...

Inhalt der Bebauungsplanänderung

- Konkretisierung der Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen -

Vor dem Hintergrund der vorgenannten Zielsetzungen werden im Rahmen der Bebauungsplanänderung Einzelhandelsbetriebe in den festgesetzten Gewerbegebieten des Bebauungsplanes Nr. 241 allgemein ausgeschlossen - Generalklausel -. Ausnahmsweise zulässig sind nur diejenigen Einzelhandelsflächen, die dazu dienen, die von im Gewerbegebiet ansässigen Betrieben produzierten Waren zu vertreiben. Voraussetzung ist, daß diese Flächen untergeordneter Bestandteil der Betriebsfläche des jeweiligen Betriebes sind. Durch diese Ausnahmeregelung soll der ursprünglich vorgesehene Charakter des Gewerbegebietes gesichert bzw. wiederbelebt werden und den produzierenden wie verarbeitenden Gewerbebetrieben ein ausreichender Rahmen für ihre Entwicklung zugestanden werden.

Unbenommen obiger Einschränkungen ist im gesamten Gewerbegebiet der Einzelhandel mit Kfz und Kfz-Zubehör weiterhin zulässig, da es sich hierbei nicht um innenstadttypische Nutzungsformen handelt und zudem derartige Betriebe im allgemeinen mit umfangreichem Werkstattbetrieb (Immissionsproblematik an anderen Standorten als in Gewerbegebieten) verbunden sind.

Den bestehenden Einzelhandelsbetrieben wird über den Bestandsschutz für die vorhandenen, genehmigten Einzelhandelsflächen hinaus eingeräumt, daß sie zur flexibleren Gestaltung ihrer betrieblichen Abläufe oder zur Sicherung ihrer Betriebe Änderungen und Erneuerungen am baulichen Bestand vornehmen können, soweit hierdurch die festgesetzte bzw. genehmigte Verkaufsfläche nicht ausgeweitet wird. Erweiterungen der Verkaufsfläche sind nur ausnahmsweise, nur in den festgesetzten, eingeschränkten Maßen und nur einmalig je genehmigter Nutzung bzw. je Betrieb zulässig. Die Möglichkeit zur Erweiterung der Verkaufsfläche soll primär dazu dienen, die Lebensfähigkeit der einzelnen Betriebe sichern zu helfen, indem kleinere An- oder Ausbauten, welche die Außenwirkung der Betriebe erhöhen können, zugelassen werden können. Wiederholbare und größere als die festgesetzten Erweiterungsmöglichkeiten würden den planerischen Zielsetzungen zuwiderlaufen und die bestehende Situation verschärfen.

Durch den Ausschluß von Nutzungsänderungen zu Zwecken des Einzelhandels soll verhindert werden, daß sich zu den vorhandenen Einzelhandelsbetrieben weitere Einzelhandelsbranchen ansiedeln bzw. unerwünschte Sortimentsverschiebungen und -änderungen ergeben, die die städtebaulichen Problematiken noch mehr verschärfen würden.

- Änderungen in der Zulässigkeit von Anlagen für sportliche sowie kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke -

Die bislang im Bebauungsplan allgemein zulässigen Anlagen für sportliche sowie kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind zukünftig nur noch ausnahmsweise zulässig. Bislang sind derartige Anlagen noch nicht im Bereich des Bebauungsplanes vorhanden, so daß die bisherige Festsetzung dem Charakter des Gebietes zuwiderlaufen würde. Dementsprechend wird die bisherige textliche Festsetzung ersatzlos gestrichen.

- Ergänzung der Festsetzungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten -

Die im Gewerbegebiet gemäß der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden aus stadtstrukturellen Gründen ausgeschlossen. Es bestünde die Gefahr, daß sich Vergnügungsstätten im Zusammenhang mit den vorhandenen

...

Nutzungen oder Einrichtungen etablieren könnten, was wiederum dem gewollten Charakter des Gewerbegebietes zuwiderlaufen und die bestehende Situation weiter verfestigen würde.

- Änderung in der Zulässigkeit von Betriebswohnungen -

Gemäß bisheriger textlicher Festsetzung sind Betriebswohnungen in den Gewerbegebieten allgemein zulässig. Die Novelle der BauNVO aus dem Jahr 1990 brachte für die Ansiedlung dieser Nutzungsarten bereits dahingehend eine Einschränkung, als nunmehr eine Zuordnung zum Betrieb sowie eine Unterordnung in Grundfläche und Baumasse gegenüber dem Gesamtbetrieb gegeben sein muß. In Verbindung mit der Änderung des Bebauungsplanes und der Zielrichtung der Stärkung der Gewerbegebietstypik ist die allgemeine Zulässigkeit städtebaulich nicht vertretbar: um so mehr nicht, als ein Festhalten an dieser Festsetzung durch Häufung von Wohnanteilen in den Gewerbegebieten geeignet wäre, Immissionskonflikte zu verschärfen bzw. neu hervorzurufen. Mit der ersatzlosen Streichung der ehemaligen textlichen Festsetzung sind städtebaulich vertretbare Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter nun ausnahmsweise zulässig.

Auswirkungen auf die Umwelt

Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine negativen Auswirkungen auf Luft, Grundwasser und Boden. Die Änderung des Bebauungsplanes bereitet keine Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Landschaftsgesetzes NW vor. Altlasten- oder Altlastenverdachtsstandorte sind für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung z. Z. nicht bekannt.

Weitere Einzelheiten sind aus dem Bebauungsplan Nr. 241 in der Fassung der 1. Änderung ersichtlich.

Kostenschätzung

Die Bebauungsplanänderung hat unter Berücksichtigung des bisherigen Planungsrechtes keine zusätzlichen Kosten für die Stadt Münster zur Folge.

Die Verwirklichung des geänderten Bebauungsplanes wird sich auf die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet lebenden und arbeitenden Menschen zwar auswirken, nachteilige Auswirkungen in wirtschaftlicher oder sozialer Hinsicht sind jedoch nicht ersichtlich. Ein Sozialplan ist daher nicht erforderlich.

Dieser Begründung dient gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am 20.3.1996 als Satzung beschlossenen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 241: Südlich der Geringhoffstraße.

Münster, 22.4.96

Marion Tüns
Oberbürgermeisterin

RAT DER STADT MÜNSTER