Anlage 2
zur Vorlage an den
Rat Nr. 174/2004

B e g r ü n d u n g

zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 106 (Kinderhaus) Teilabschnitt XI: Rektoratsweg / Grevener Straße

1. Bestehendes Planungsrecht
2. Planungsanlass
3. Räumliche und strukturelle Situation
4. Planungsziele
5. Inhalt des Bebauungsplanes
6. Abwägung der Belange
7. Kosten
8. Auswirkungen der Planung

1. Bestehendes Planungsrecht

Der seit dem 10.05.1974 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 106, Teilabschnitt XI, lässt nach Pkt. 4 der textlichen Festsetzungen in den ausgewiesenen Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise zu. In der Begründung zum Bebauungsplan wird zwar ausgeführt, dass sich die wohnungsnahe Grundversorgung auf den Bereich „Hauptzentrum Kinderhaus“ und den Bereich „Rektoratsweg“ konzentrieren soll, gleichwohl sind die Voraussetzungen für die Anwendung / Nichtanwendung des Ausnahmetatbestandes normativ nicht geregelt.

2. Planungsanlass

Mehrere, bisher nur informelle Vermarkteranfragen zielten in jüngster Zeit auf die Ansiedlung weiterer Lebensmittelmärkte oder Einzelhandelsnutzungen, z.T. mit zentrenrelevanten Sortimenten (und damit auch absehbar das Hauptzentrum Kinderhaus tangierend), im Plangebiet.

Angesichts der im Falle der Realisierung dieser Nutzungen bzw. Umnutzungen bestehenden Befürchtungen einer Funktionsschwächung der Einzelhandelsversorgung an integrierter Stelle im Stadtteilzentrum Kinderhaus ist die Änderung des Bebauungsplans zur Sicherung der gewachsenen Versorgungsstruktur erforderlich. Darüber hinaus sollte das Gewerbegebiet auch für klassische handwerkliche und produktionsorientierte Gewerbebetreibe bzw. Dienstleister weiterhin seine Funktion und Prägung behalten.

3. Räumliche und strukturelle Situation

Das Plangebiet ist mit Blick auf seinen südlich der Westhoffstraße gelegenen Teil durch gewerbliche Nutzungen geprägt.

Teilräumlich besteht eine klar ablesbare Differenzierung:

- Die zwischen der Binnenerschließung der Straße Kerstingskamp einerseits und der Westhoffstraße bzw. der Grevener Straße andererseits gelegenen Gewerbegrundstücke sind durch eine Einzelhandelsvorprägung charakterisiert.
- Auf den übrigen, im wesentlichen den Hauptverkehrsstraßen abgewandten und von dort nicht sichtbaren Flächen des Gewerbegebietes herrschen die klassischen handwerklichen, produzierenden oder dienstleistenden Gewerbebetriebe vor. Einzelhan-

delsnutzungen treten hier nur in untergeordnetem Maß, z.T. im Zusammenhang mit der ausgeübten Produktion und/oder Dienstleistung, auf.

4. Planungsziele

Um eine funktionale Schwächung der Grundversorgung der Bevölkerung sowohl im Stadtteil Kinderhaus als auch in seinem Umfeld zu vermeiden, sollen sich einzelne Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten, in erster Linie auch Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe, in den gewerblich zu nutzenden Bauflächen des Bebauungsplanes Nr. 106 Teilabschnitt XI zukünftig nicht mehr ansiedeln können.

- Stärkung bestehender integrierter Standorte der wohnungsnahen Grundversorgung im Stadtteil / Stärkung des Stadtteilzentrums Kinderhaus

  Die Stadt Münster verfolgt seit Jahren das grundsätzliche Ziel, die städtischen Zentren mit ihren multifunktionalen Ausprägungen zu sichern und weiter zu entwickeln. Diese Zielsetzung hat der Rat durch eine Reihe von Beschlüssen in den zurückliegenden Jahren bekräftigt. Die Sicherung der hierarchisch gegliederten polyzentralen Zentrenstruktur gehört zu den Kernelementen der münsterischen Stadtentwicklung und ist gleichzeitig ein wesentliches Anliegen nachhaltigen Städtebaus.

  Im Zuge der Umsetzung des Programm Stärkung von Stadtteilzentren gilt es, die wohnungsnahe Grundversorgung zu stärken, wobei die Konzentration der Einzelhandelsangebote in den Zentren Priorität erhält. Mit dem Beiplan „Entwicklungsschwerpunkte für Zentrenfunktionen“ zum vom Rat beschlossenen Flächennutzungsplan 2010 werden die räumlichen Bereiche konkretisiert, auf welche sich diese Zielsetzungen bezieht. Das stadtstrukturell verträgliche und sinnvolle Einzelhandelsentwicklungen innerhalb der abgegrenzten Schwerpunktbereiche möglich und umsetzbar sind, belegen positive Beispiele aus verschiedenen Stadtteilen.

  Gestützt auf mehrere von der Stadt vergebene Gutachten (u. a. wohnungsnahe Grundversorgung in Münster 1995, GMA 2001) wurden in den zurückliegenden Jahren erhebliche planerische Anstrengungen unternommen um

  - für die im Gutachten bis zum Jahr 2010 für den Stadtteil Kinderhaus im Hauptzentrum als adäquat angesehenen Einzelhandelspotenziale Planungs- und Investitionssicherheit in städtebaulich integrierten Lagen zu schaffen und
  - damit das Hauptzentrum Kinderhaus als Stadtteilzentrum zu stärken (Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 106 XXV - Überbauung des Parkplatzes am Idenbrockplatz mit einem Geschäfts- und Dienstleistungsgebäude inzwischen realisiert.

  Die kleinteilige, wohnortnahe Grundversorgung ist vor dem Hintergrund ihrer strukturellen Bedeutung als Standortvorteil für die Bewohner des Stadtteils Kinderhaus ein wesentliches Thema. Aufgrund des Einzelhandelsgutachtens der GMA werden für Kinderhaus noch größere Ansiedlungspotenziale für Einzelhandelsflächen gesehen.

  Die „Randlage“ des überwiegend durch gewerbliche und Dienstleistungsnutzungen geprägten Gewerbegebietes Kerstingskamp legt es stadtstrukturell nicht nah, hier weitere Ansiedlungsmöglichkeiten für Grundversorgungseinrichtungen, insbesondere im Lebensmittelbereich, zu bieten.

  Eine Umlenkung von Einkaufsströmen und damit Kaufkraftabflüssen würde absehbar zu Schwächungen des Hauptzentrums Kinderhaus beitragen und negative struktuelle und städtebauliche Folgen nach sich ziehen. Der Nichtausschluss von Einzelhandelsansiedlungen mit zentrenrelevanten Sortimenten würde

  - angesichts der Größe des Gewerbegebietes insgesamt sowie

- unter dem Aspekt von Folgenutzungen, u. a. in den bereits jetzt durch Einzelhandelsbetriebe gekennzeichneten Teilbereichen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes,

weitere Ansiedlungen zulassen, welche die negativen Auswirkungen auf die Funktion der integrierten Standorte noch deutlich verschärfen würde.

- Sicherung gewerblicher Flächenpotenziale im Plangebiet

  Entwicklungs- bzw. Investitionsabsichten zur Realisierung von zentrenrelevanten (Einzelhandels-)Vorhaben an Standorten außerhalb der im Beiplan zum Entwurf des Flächennutzungsplans 2010 dargestellten Entwicklungsschwerpunkte sind im Hinblick auf den Nachweis der Übereinstimmung mit den Zielen der Stadtentwicklung hin zu überprüfen. Zu diesen Zielen gehört u. a. die Bereitstellung und Verfügbarkeit von Gewerbeflächen für Handwerks- und Gewerbebetriebe in ausreichender Quantität und Qualität. Im Rahmen des Handlungsprogramms Gewerbeflächen wird aufgezeigt, dass gerade in den Stadtbezirken Nord und Ost erhebliche Flächendefizite in der Angebotskategorie für kleinbetriebliche, stadtteilorientierte Flächennachfrage bestehen.

  Städtische Gewerbeflächen sind hier derzeit überhaupt nicht verfügbar. Damit kommt den Potenzialen im Privateigentum eine besondere Bedeutung zu. Zieht sich eine gewerbliche Nutzung ganz oder in Teilen von dem Grundstück zurück, so entsteht hier wertvolles Potenzial für eine klassische gewerbliche Nachfolgenutzung. Das der Einzelhandel als wirtschaftlichste und finanzstärkste Nachfolgenutzungen in solchen Fällen als 1. Nachfrager auftritt, ist üblich. Ein generelles Zulassen der Einzelhandelsnutzungen – auch von nicht-zentrenrelevanten Branchen - würde aber perspektivisch zur gänzlichen Umstrukturierung des stadtteilorientierten Gewerbegebiete führen.

- Gewährleistung der wohnortnahen Grundversorgung / Sicherung integrierter Standorte im Umfeld

  Grundsätzlich ist die wohnungsnahe Grundversorgung der Einwohner der äußeren, südlich gelegenen Siedlungsteile von Kinderhaus („Im Moorhock“ und Umfeld) durch den vorhandenen Nahversorger (REWE) und über die zumutbaren Entfernungen zum Hauptzentrum sowie zu einem Versorgungsstandort an der Westhoffstraße (Ecke Kettlerweg) gesichert.

  Die Ansiedlung <u>weiterer</u> zentrenrelevanter Einzelhandelsstrukturen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Kerstingskamp würde sich somit aufgrund ihrer räumlichen Nähe und damit konkurrierenden Lage zum Hauptzentrum Kinderhaus stadtstrukturell und funktional negativ auswirken.

5. Inhalt

- Änderung bestehender Festsetzungen

  Die Änderung des Bebauungsplanes besteht ausschließlich in der Neufassung der bisherigen textlichen Festsetzung Nr. 4 mit folgendem neuen Wortlaut:

  4. In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe allgemein unzulässig (§ 1 (5) i. V. m. § 1 (9) BauNVO).

  4.1 Ausnahmsweise zulässig ist Einzelhandel, sofern dieser den Handel mit den Warengruppen Autozubehör und Reifenhandel, Bau- und Heimwerkerartikel, Baustoffe (inkl. Fliesen, Bauelemente, Türen, Fenster, Blockhäuser, Wintergärten), Büromöbel- und bedarf/Organisationsartikel (mit überwiegend gewerblicher Ausrichtung), Campingwagen, Campingartikel, Elektrogroßgeräte (weiße Ware), Gartenmöbel, Gartenteiche, Kamine, Kraftfahrzeuge, Möbel, Markisen, Saunaanlagen/Schwimmbadanlagen, Sportgroßgeräte, Sanitärarti-

kel (inkl. Installationsbedarf, Badeinrichtungen) Werkzeuge/Maschinen, Tierfutter und -zubehör, zum Gegenstand hat (§ 1 (5) i. V. m. § 1 (9) BauNVO).

4.2 Ausnahmsweise zulässig ist Einzelhandel, der sich als Betriebsteil eines Gewerbebetriebes der Hauptnutzung unterordnet, max. 500 qm Verkaufsfläche aufweist und die vertriebenen Waren in einem funktionalen Zusammenhang mit der ausgeübten Produktion oder Dienstleistung stehen (§1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO).

4.3 In dem mit Kenziffer 1 versehenen räumlich begrenzten Teil des Gewerbegebietes ist darüber hinaus nicht-großflächiger Lebensmitteleinzelhandel zulässig (§ 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 8 BauNVO).

Gegenüber der bisher gegebenen ausnahmsweisen Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen ohne Branchendifferenzierung (TF 4 alt) werden mit der Formulierung der textlichen Festsetzungen (TF 4 neu) Einzelhandelsnutzungen in der Generalklausel ausgeschlossen.

In diesem Zusammenhang werden jedoch drei Fallgestaltungen von dieser generellen Regelung ausgenommen:

- Branchen mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten im Sinne des Einzelhandelserlasses des Landes NRW vom 07.05.1996 werden nicht ausgeschlossen: Über eine Positivliste werden die münsterspezifischen und auch auf den Stadtteil Kinderhaus übertragbaren Branchen genannt, die weiterhin als nicht-zentrenrelevante Sortimente im Gewerbegebiet insgesamt ausnahmsweise zulässig bleiben.
- Darüber hinaus greift die sog. „Handwerkerklausel“ und dies für zentren- und nicht-zentenrelevante Sortimente, allerdings mit einer max. Größenbeschränkung und Bedingungen der Unterordnung der Nutzung und der funktionale Zusammenhang zur Produktion oder Dienstleistung im Betrieb.
- Von der Generalklausel ausgenommen wird zudem die teilräumliche Bestandssicherung des Lebensmitteleinzelhandels. Grund hierfür ist die für den südöstlichen Teil von Kinderhaus zutreffende, im Stadtteilvergleich atypische Versorgungssituation zu sehen. Ohne diesen Standort gäbe es hier keine fußläufig gut und schnell erreichbaren Angebote an Einzelhandel zur Deckung des täglichen Bedarfs. Deswegen ist in diesem Einzelfall ein Abweichen von der Zielsetzung einer vorrangigen Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in den Ortszentren vertretbar und mit Blick auf die planungsrechtliche Absicherung des Bestandes geboten.

6. Abwägung der Belange

Der Ausschluss von zentrenrelevanten Branchen des Einzelhandels kann im Wege einer rechtsfehlerfreien Abwägung der Belange und unter dem Aspekt seiner notwendigen sachgerechten städtebaulichen Begründung nicht allein auf ein Grundstück oder lediglich bestimmte Grundstücke des Gewerbegebietes beschränkt werden.

Die öffentlichen Belange und städtebaulichen Zielsetzungen der Stärkung und Sicherung integrierter Standorte der wohnungsnahen Grundversorgung überwiegen gegenüber den privaten und privatwirtschaftlichen Interessen der durch das bisherige Planungsrecht vorgegebenen Grundstücksnutzung und -verwertung.

Diese Abwägung der Belange beeinträchtigt die Eigentumsfreiheit des Grundgesetzes sowie die Gewerbefreiheit im Rahmen der freien Marktwirtschaft jedoch nicht unverhältnismäßig: Die veränderten Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen nach wie vor die Ansiedlung der Nutzungskategorien in der übrigen Nutzungspalette gem. § 8 (2) und (3) BauNVO.

Die Etablierung von Einzelhandelsnutzungen wird zudem nicht in Gänze ausgeschlossen: Die in der textlichen Festsetzung formulierte Generalklausel der Unzulässigkeit von Einzelhandel wird im Wege einer ausnahmsweisen Zulässigkeit konstruktiv „geöffnet“, insbesondere

- im Sinne der Absicherung und der Schaffung einer Option für die Fortentwicklung bestehender, nicht-zentrenrelevanter Einzelhandelsbranchen am Standort durch Formulierung einer umfangreichen Positivliste,
- im Sinne einer Unterstützung bestehender und sich zukünftig ansiedelnder Produktions- oder Dienstleistungsbetriebe als das Gewerbegebiet primär prägende Nutzungskategorie,
- im Sinne der teilräumlichen Bestandssicherung und strukturellen Sinnhaftigkeit des Lebensmittelmarktes unter Versorgungsgesichtspunkten für die Wohnbevölkerung in Kinderhaus Südost.

Eine Grundstückswertmindernde Wirkung durch die Änderung des Bebauungsplans ist insofern nicht erkennbar. Die Änderungen des Bebauungsplans hat zudem keinen tatsächlichen Eingriff in eine ausgeübte Nutzung in seinem Geltungsbereich zur Folge. Die für Entschädigungsansprüche durch veränderte Planungsziele maßgeblichen 7 Jahre (§ 42 (3) BauGB) sind aufgrund der Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 106 XI vom 10.05.1974 verstrichen.

Der Anregung die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes beizubehalten wurde aus den vorgenannten Gründen nicht gefolgt.

7. Kosten

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 106, Teilabschnitt XI entstehen der Stadt Münster keine Kosten und keine Folgekosten.

8. Auswirkungen der Planung

Die Verwirklichung der Bebauungsplanänderung wird sich auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet lebenden und arbeitenden Menschen auswirken, nachteilige Auswirkungen in wirtschaftlicher oder sozialer Hinsicht sind jedoch nicht ersichtlich. Ein Sozialplan ist daher nicht erforderlich.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch als Anlage zu der durch den Rat der Stadt Münster am **26.05.2004** als Satzung beschlossenen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 106 (Kinderhaus) Teilabschnitt XI: Rektoratsweg / Grevener Straße.

Münster, **09.06.2004**

Tillmann **(L.S.)**

Dr. Tillmann
Oberbürgermeister