Anlage 1
zur Vorlage an den
Rat Nr. 32/96 Bau.

Begründung

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 212: Hiltrup - Hansestraße/Fuggerstraße

Auf der planungsrechtlichen Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 212 wurde der Bereich des Gewerbegebietes Hansestraße/Fuggerstraße entsprechend den im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbe- und Industriegebieten im wesentlichen bebaut.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 212 beinhaltet:

1. **Die Festsetzung einer zusätzlichen Verkehrsfläche im Bereich nördlich Hansestraße/ westlich Malteserstraße**

   Die nordöstliche, im Bebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzte Teilfläche soll, nachdem nunmehr die liegenschaftliche Verfügbarkeit gegeben ist, kurzfristig der entsprechenden baulichen Nutzung zugeführt werden. Da zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes die künftigen Gewerbetreibenden und ihre spezifischen Flächenbedarfe noch nicht bekannt waren, wurde aus Flexibilitätsgesichtspunkten auf die Festsetzung einer inneren Erschließung für diese Teilfläche verzichtet.

   Die Erschließung der einzelnen Grundstücke sollte über Privatstraßen sichergestellt werden.

   Zwischenzeitlich hat sich eine weitaus kleinteiligere gewerbliche Flächennachfrage ergeben. Der vorgenannten Teilbereich mit einer Größe von ca. 2,4 ha soll in ca. 15 Einzelgrundstücke - zwischen 500 m² und 2 600 m² Größe - aufgeteilt werden. In diesem Bereich ist die Errichtung einer Trafostation innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete ausnahmsweise zulässig.

   Um eine weitere geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen und eine gebündelte und zweckmäßige Erschließung der vorgesehenen Grundstücke zu ermöglichen, wird durch die Festsetzung einer zusätzlichen Verkehrsfläche mit einseitigen Längsparkständen dem Erschließungsbedürfnis Rechnung getragen. Durch die damit verbundene Möglichkeit einer gebündelten Erschließung sowie durch die entsprechende Rücknahme der überbaubaren Grundstücksflächen ergibt sich ein positiver Einfluß auf den potentiellen Gesamtversiegelungsgrad in diesem Bereich. Vor diesem Hintergrund ist festzustellen, daß mit der vorgesehenen Planänderung keine zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft gegenüber der rechtsverbindlichen Fassung des Bebauungsplanes Nr. 212 erfolgen. Insofern kommt die "Eingriffsregelung" gemäß § 8a Abs. 1 BNatSchG hier nicht zur Anwendung.

2. **Die Beschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben durch Ergänzung der textlichen Festsetzungen**

   Mit der seit 1983 rechtsverbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 212 wurde die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15.09.1977 als Rechtsgrundlage in den Bebauungsplan Nr. 212 eingeführt. Der Bebauungsplan regelt die Zulässig-

...

keit gewerblicher Nutzungen, schließt jedoch Einzelhandelsnutzungen nicht aus. Bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben gilt dementsprechend § 11 (3) Baunutzungsverordnung 1977, wonach die "Vermutungsregel" für die Großflächigkeit von Einzelhandelsbetrieben auf 1 500 m² Geschoßfläche festgelegt ist. Aufgrund dieser Baunutzungsverordnung sind Einzelhandelsbetriebe aller Art im Regelfall planungsrechtlich zulässig, sofern sie 1 500 m² Geschoßfläche nicht überschreiten. Die Gewerbe- und Industriegebiete im Plangebiet sind bislang - bis auf wenige Ausnahmen - frei von Einzelhandelsnutzungen.

Im Zusammenhang mit der Fertigstellung der Glasuritstraße/Hansestraße hat sich die Lagegunst des Standortes für Einzelhandelsbetriebe erheblich verbessert. Es zeichnet sich ein Veränderungsdruck in der Weise ab, daß Bestrebungen existieren, vorhandene bisher gewerbliche genutzte Gebäude in Einzelhandelsbetriebe umzunutzen.

Dieser stadtstrukturell unerwünschte Umnutzungsprozeß ist auf der Grundlage der vorhandenen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 212 nicht hinreichend abzuwehren.

Insbesondere der Stadtteil Hiltrup verfügt über einen leistungsfähigen Zentrumsbereich (Marktallee und angrenzende Bereiche) in dem in ausreichendem Umfang weitere Entwicklungspotentiale für Einzelhandelsbetriebe planungsrechtlich abgesichert zur Verfügung stehen.

Die Versorgungssituation im Bereich Hiltrup-West, dem das Plangebiet zuzurechnen ist, soll durch ein ergänzendes Nahversorgungszentrum an der Meesenstiege - südlich der Kleingartenanlage - optimiert werden.

Es ist erklärtes stadtteilentwicklungsplanerisches Ziel, die begrenzten Entwicklungspotentiale und Mittel zur langfristigen Ergänzung und Weiterentwicklung der wohnungsnahen Versorgungsstruktur auf das Hauptzentrum an der Marktallee bzw. das geplante Nebenzentrum an der Meesenstiege zu lenken. Nur so ist eine ausgewogene - auch auf die Bedürfnisse der nicht motorisierten Wohnbevölkerung - rücksichtnehmende Versorgungsstruktur langfristig zu sichern. Desweiteren ist das Gewerbegebiet Hansestraße/Fuggerstraße das einzige größere, noch über Flächenreserven verfügende Gewerbegebiet im Stadtteil Hiltrup, das zur Ansiedlung stadtteilbezogener, produktionsorientierter Gewerbe- und Handelsbetriebe geeignet ist.

Vor diesem Hintergrund ist es erforderlich, durch Ergänzung der textlichen Festsetzungen die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 212 weitergehend zu beschränken.

So sind nach den geänderten textlichen Festsetzungen Einzelhandelsbetriebe bzw. -flächen nur im Zusammenhang mit einer gewerblichen Nutzung (Werksverkauf) zulässig. Ferner muß diese Nutzung im Verhältnis zur gewerblichen Hauptnutzung untergeordnet sein.

Mit dieser Regelung wird einerseits den stadtteilentwicklungsplanerischen und versorgungsstrukturellen Zielsetzungen Rechnung getragen, andererseits finden verstärkt erkennbare Bedürfnisse der produzierenden Betriebe nach Direktvermarktung Berücksichtigung.

...

Im Plangebiet sind zur Zeit drei Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe (Getränkemärkte) ansässig. Im Rahmen der Abwägung sind die Belange der bereits ansässigen Betriebe besonders zu würdigen, indem ihnen ein begrenzter Entwicklungsspielraum in der Weise eingeräumt wird, daß Betriebserweiterungen um maximal 20 % - bezogen auf die bereits vorhandenen Verkaufsflächen - ermöglicht werden. Im Falle mehrmaliger Erweiterungen wurde die "Gesamterweiterungsfläche" auf 200 m² beschränkt. Angesichts vorhandener Betriebsgrößen von deutlich unter 500 m² Verkaufsfläche ist der ermöglichte Entwicklungsspielraum angemessen und ausreichend.

Aufgrund seiner besonderen Stellung und der fehlenden Bedeutung für die angestrebte Sicherung wohnungsnaher Versorgungsstrukturen ist der Kfz-Einzelhandel, der mit mehreren Betrieben im Plangebiet bereits vertreten ist, von den dargestellten beschränkenden Zulässigkeitsregelungen insgesamt ausgenommen.

Nähere Einzelheiten zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 212 sind aus dem Bebauungsplan ersichtlich.

Kostenschätzung

Die Stadt Münster ist Trägerin des sich aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 212 ergebenen zusätzlichen Erschließungsaufwandes. Die finanziellen Aufwendungen zur Verwirklichung der weiteren Maßnahmen werden zur Zeit auf ca. 450 000,00 DM geschätzt. Die erforderlichen Mittel sind im Finanz- und Investitionsplan 1994 - 1998 veranschlagt. Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel aus dem Haushaltsplan der Stadt Münster kann vorbehaltlich verfügbarer Mittel erwartet werden.

Durchführungsmaßnahmen

Die Verwirklichung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 212 wird sich auf die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet lebenden und arbeitenden Menschen zwar auswirken, nachteilige Auswirkungen in wirtschaftlicher und 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 [illegible] als Satzung beschlossenen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 212: Hiltrup - Hansestraße/ Fuggerstraße.

Münster, 22. 4. 96

Marion Tüns
Oberbürgermeisterin