

## Begründung

### zur dritten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 273 Teilabschnitt II: Roxel – Gewerbegebiet am Nottulner Landweg

| Inhalt                                                                | Seite |
|-----------------------------------------------------------------------|-------|
| 1. Planungsanlass / Planungsgrundlagen .....                          | 1     |
| 2. Geltungsbereich.....                                               | 1     |
| 3. Planungsrechtliche Situation .....                                 | 2     |
| 3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....                      | 2     |
| 3.2 Bestehendes Planungsrecht / Sonstige Satzungen, Verordnungen..... | 2     |
| 4. Räumliche und strukturelle Situation .....                         | 2     |
| 5. Planungsziele .....                                                | 3     |
| 6. Inhalte des Bebauungsplans .....                                   | 3     |
| 7. Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht gem. § 2 a BauGB ..... | 5     |
| 8. Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen .....            | 5     |

#### 1. Planungsanlass / Planungsgrundlagen

In den Industrie- und Gewerbegebieten der Stadt Münster hat sich, 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. Deshalb soll wieder eine stärkere Ausrichtung auf das stadtteilorientierte Gewerbe angestrebt werden.

Zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung hat die Stadt Münster 2004 das Einzelhandelskonzept verabschiedet. Dementsprechend soll die Einzelhandelsentwicklung vorrangig auf die zentralen Bereiche ausgerichtet werden. Es werden Standortbereiche festgelegt, die sich insbesondere für großflächige Einrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten (im Wesentlichen für die City und die Stadtteilzentren) eignen. Im Zusammenwirken mit anderen zentrenrelevanten Nutzungen sollen Angebotsvielfalt, Attraktivität und Funktionsfähigkeit der Zentren gesichert und die verbrauchernahen Versorgungsstrukturen erhalten und weiterentwickelt werden.

Eine zügige Umsetzung dieser Leitlinien der räumlichen Entwicklung für den Einzelhandel soll, auch unter Berücksichtigung des knappen Gewerbeflächenpotenzials in Münster, dem produzierenden Gewerbe und dem Handwerk ausreichende Entwicklungsflächen in den Industrie- und Gewerbegebieten bieten.

Die beschriebene Entwicklung ist auch im Bereich des Bebauungsplans Nr. 273 II festzustellen. Hier ist Einzelhandel für Lebensmittel, Textilien, Computer, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Sonderposten und Gartenbedarf anzutreffen. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan lässt zurzeit Gewerbenutzungen aller Art zu. Einzelhandelsnutzungen sind mit Ausnahme eines Baugebietes generell zulässig. Nur der Einzelhandel mit Lebensmitteln wird in allen Baugebieten ausgeschlossen.

Vor diesem Hintergrund der dargestellten Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes soll der Bebauungsplan Nr. 273 II geändert werden.

#### 2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst den gesamten Bebauungsplan Nr. 273 II in der Fassung der 1. Änderung vom 25.05.2001.

### **3. Planungsrechtliche Situation**

#### **3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Durch die Änderung der textlichen Festsetzungen werden die Ausweisungen des Flächennutzungsplans nicht betroffen. Die festgesetzte Art der Baugebiete bleibt unverändert und der Bebauungsplan bleibt damit nach wie vor aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### **3.2 Bestehendes Planungsrecht / Sonstige Satzungen, Verordnungen**

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 273 II in der Fassung der 1. Änderung (das 2. Änderungsverfahren ist nicht zur Rechtskraft geführt worden) dient in erster Linie der Ausstattung des Stadtteils Roxel mit stadtteilnahen Gewerbenutzungen.

Zur Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan Gewerbegebiete fest.

### **4. Räumliche und strukturelle Situation**

Der Bereich des Bebauungsplans Nr. 273 II ist Teil der im Süden des Stadtteils Roxel gelegenen Gewerbeflächen und wird über den Nottulner Landweg, die Raiffeisenstraße, die Lise-Meitner-Straße und die Otto-Hahn-Straße erschlossen.

Der Bebauungsplan ist seit 1984 rechtskräftig. In 2001 ist ein Änderungsverfahren zur Rechtskraft gelangt.

Nördlich des Plangebietes grenzt freier Landschaftsraum und seit 2006 der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 498 mit möglichen gewerblichen Nutzungen, nordöstlich seit 1981 der Bebauungsplan Nr. 245 mit Wohn- und Gewerbegebieten, südlich seit 1982 der Bebauungsplan 273 I mit weiteren Gewerbegebieten mit ähnlicher Branchenverteilung an.

Ansonsten wird das Gebiet von freiem Landschaftsraum begrenzt.

Die Bauflächen sind weitgehend gewerblich genutzt. Darunter befinden sich Einzelhandelseinrichtungen mit insgesamt knapp 3.300 qm Verkaufsfläche, davon ca. 2.800 qm Verkaufsfläche mit zentrenrelevanten Sortimenten, darunter ein großflächiger Lebensmittelanbieter/Verbrauchermarkt.

Folgende Einzelhandelsbetriebe befinden sich im Plangebiet:

Sonderpostenmarkt/ -börse, Nottulner Landweg 106,  
Gemarkung Roxel, Flur 36, Flurstücke 311, 423 (GE-Gebiet);

Extra Verbrauchermarkt, Nottulner Landweg 104,  
Gemarkung Roxel, Flur 36, Flurstücke 311, 423 (GE-Gebiet);

Kerzen- und Wachswaren, Lise-Meitner-Straße 1,  
Gemarkung Roxel, Flur 36, Flurstücke 301, 303 (GE-Gebiet);

Mode & Sport Fachgeschäft, Lise-Meitner-Straße 5,  
Gemarkung Roxel, Flur 36, Flurstück 180 (GE-Gebiet);

Raiffeisen Central- Genossenschaft, Nottulner Landweg 97,  
Gemarkung Roxel, Flur 36, Flurstück 437 (GE-Gebiet);

Fleischfachgeschäft + Partyservice, Otto-Hahn-Straße 20,  
Gemarkung Roxel, Flur 36, Flurstück 407 (GE-Gebiet) und

Melados Computer GmbH, Nottulner Landweg 81,  
Gemarkung Roxel, Flur 36, Flurstück 45 (GE-Gebiet);

Es sind demnach im Plangebiet Einzelhandelseinrichtungen mit hauptsächlich zentrenrelevanten Sortimenten und einem Schwerpunkt im Lebensmittelsegment vorzufinden, die lokale Kaufkraft binden und sich ungünstig auf die Entwicklung des Stadtteilzentrums und dessen Versorgungsstrukturen auswirken können.

In der Vergangenheit hat sich am Nottulner Landweg faktisch ein Einkaufs- und Versorgungsschwerpunkt entwickelt, der deutlich mehr Verkaufsfläche mit stark grundversorgungsrelevanter Ausrichtung aufweist, als das Stadtteilzentrum am Pantaleonplatz in Roxel. Auf der Basis der Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans müssten weitere Ansiedlungen / Erweiterungen bis hin zur Regelvermutung des §11(3) BauNVO unter Begrenzung des zentrenrelevanten Sortimentes zugelassen werden.

## 5. Planungsziele

Ziel der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 273 II ist eine vorrangige Bereitstellung der Flächen im Plangebiet für die gewerbliche Entwicklung und damit auch eine Anpassung des Bebauungsplans an die Ziele des Einzelhandelskonzepts der Stadt Münster.

Um diese Ziele umzusetzen, ist es erforderlich, den Bebauungsplan hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen in den textlichen Festsetzungen zu ändern bzw. zu ergänzen.

Primäres Ziel ist es daher, zur Sicherung verbrauchernaher Versorgungsstrukturen und zur Gewährleistung der Funktionsfähigkeit in Zukunft Entwicklungsimpulse und Investitionen des Einzelhandels mit Priorität auf das Stadtteilzentrum Roxels zu lenken. Hier soll der Einzelhandelsbesatz durch weitere Maßnahmen für die Mitte des Stadtteils vervollständigt werden.

Einzelhandelsbetriebe sind in der Lage, auf gleicher Fläche deutlich höhere Renditen zu erwirtschaften als andere Gewerbebetriebe. Dies kann zu höheren Grundstückspreisen in Gewerbegebieten führen. Anlagen mit geringerer Flächenproduktivität wie Handwerk, Gewerbe, Lagerhallen, Sporthallen usw. würden dadurch aus den Gewerbegebieten verdrängt. Auch um diese Nutzungen weiterhin in den Gebieten zu halten soll der Einzelhandel ausgeschlossen werden.

Deshalb sieht die Bebauungsplanänderung vor, den Einzelhandel insbesondere sowohl zum Schutz produzierender Gewerbebetriebe wie auch zum Schutz und zur Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche auszuschließen.

Gleichzeitig soll den Betrieben im Plangebiet die Möglichkeit der Vermarktung ihrer eigenen Produkte in einem begrenzten Umfang nicht ausgeschlossen werden, bzw. erhalten bleiben. Die wirtschaftliche Realität erfordert es häufig, dass Firmen ihre Produkte auf dem Betriebsgelände präsentieren und direkt vermarkten können.

Die genannten bereits vorhandenen, genehmigten Einzelhandelsnutzungen sollen durch die Gewährung eines erweiterten, betriebsbezogenen Bestandsschutzes gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO weiterhin zulässig bleiben.

## 6. Inhalte des Bebauungsplans

Um die ausgeführten Ziele der Gewerbeentwicklung und des Einzelhandelskonzeptes umzusetzen, werden die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans so geändert, dass Einzelhandelsbetriebe bzw. Einzelhandelsnutzungen grundsätzlich unzulässig sind. Die angestrebte Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche – insbesondere des Stadtteilzentrums von Roxel aber auch benachbarter Stadtteilzentren – erfordert die Beschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet.

Damit den bestehenden Betrieben die Möglichkeit der Vermarktung ihrer eigenen Produkte in einem begrenzten Umfang gegeben wird, bzw. erhalten bleibt, wird in den textlichen Festsetzungen dieses durch die sog. Handwerkerklausel berücksichtigt:

„Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsnutzungen bis 250 qm Verkaufsfläche als untergeordneter Betriebsteil eines Gewerbebetriebs, wenn die vertriebenen Waren in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der auf dem Baugrundstück ausgeübten Produktion oder Dienstleistung stehen.“

Die vorhandenen Einzelhandelbetriebe wären auf Grund der geänderten Festsetzungen überplant. Dies sind die in den textlichen Festsetzungen und in Kapitel 4 aufgeführten Betriebe:

Sonderpostenmarkt/ -börse, Nottulner Landweg 106,  
Gemarkung Roxel, Flur 36, Flurstücke 311, 423 (GE-Gebiet);

Extra Verbrauchermarkt, Nottulner Landweg 104,  
Gemarkung Roxel, Flur 36, Flurstücke 311, 423 (GE-Gebiet);

Kerzen- und Wachswaren, Lise-Meitner-Straße 1,  
Gemarkung Roxel, Flur 36, Flurstücke 301, 303 (GE-Gebiet);

Mode & Sport Fachgeschäft, Lise-Meitner-Straße 5,  
Gemarkung Roxel, Flur 36, Flurstück 180 (GE-Gebiet);

Raiffeisen Central- Genossenschaft, Nottulner Landweg 97,  
Gemarkung Roxel, Flur 36, Flurstück 437 (GE-Gebiet);

Fleischfachgeschäft + Partyservice, Otto-Hahn-Straße 20,  
Gemarkung Roxel, Flur 36, Flurstück 407 (GE-Gebiet) und

Melados Computer GmbH, Nottulner Landweg 81,  
Gemarkung Roxel, Flur 36, Flurstück 45 (GE-Gebiet);

Unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Belange und zur Vermeidung unbeabsichtigter Härten werden ihnen daher betriebsbezogen, angemessene Entwicklungsmöglichkeiten am Standort zugestanden, ohne die beschriebenen, gebietsbezogenen Planungsziele aufzugeben. Vor diesem Hintergrund bleiben auch Änderungen und Erneuerungen baulicher Anlagen allgemein zulässig. Erweiterungen der vorhandenen genehmigten Verkaufsflächen sind in diesen Fällen ausnahmsweise einmalig bis 10%, max. jedoch um 100 qm zulässig. Dies steht unter dem Vorbehalt, dass keine negativen Auswirkungen, insbesondere auf die Versorgungsstruktur, zu erwarten sind.

Die derzeitige textliche Festsetzung Nr. 1.1 erübrigt sich und entfällt.

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Einschränkung der Einzelhandelsnutzungen entsprechen damit dem vom Rat der Stadt Münster beschlossenen Einzelhandelskonzept - Leitlinien der räumlichen Entwicklung -, das als informeller Plan eine sonstige städtebauliche Planung im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB darstellt.

### **Altlasten-/ Verdachtsflächen / Historische Altstandorte**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich die Altlasten-/ Verdachtsfläche 550. Es handelt es sich um eine ehemalige Kläranlage. Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung zeigten Verunreinigungen des Bodens und der Bodenluft. Weitere Untersuchungen der Bodenluft sind vorgesehen. Da bei Baumaßnahmen im Bereich der Altlasten-/ Verdachtsfläche Auflagen zum Bauvorhaben erforderlich werden können, erfolgt in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde eine Kennzeichnung der Fläche im Bebauungsplan.

Im Plangebiet werden außerdem die sieben folgenden sogenannten historischen Altstandorte gekennzeichnet:

5105: Nottulner Landweg 68/70, Stahl- und Metallbau, 1964 – 1985

5173: Raiffeisenstraße 5, Baugeschäft - 1970 – 1985

5233: Raiffeisenstraße 4, Holzverarbeitung, unbekannter Betriebszeitraum

5172: Raiffeisenstraße 6, Bau- und Kunstschlosserei, 1968 – 1986

5174: Nottulner Landweg 79, Schlossereibetrieb, 1974 – 1976

5170: Otto-Hahn-Straße 2a, Taxenbetrieb, 1979 – 1981

5178: Nottulner Landweg 94/96, Bauschlosserei, 1973 – 1991

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 den genannten Grundstücken sind der Unteren Bodenschutzbehörde (Amt für Grünflächen und Umweltschutz) anzuzeigen.“

## **7. Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht gem. § 2 a BauGB**

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden die generellen, städtebaulichen Zielsetzungen nicht in Frage gestellt. Insoweit wird den generellen Planungszielen des Bebauungsplans weiterhin Rechnung getragen.

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 (6) Nr. 7 Baugesetzbuch durch die Bebauungsplanänderung beeinträchtigt werden oder die Zulässigkeit von UVP- pflichtigen Vorhaben vorbereitet oder begründet wird. Von einem Umweltbericht wird entsprechend § 13 BauGB abgesehen.

Weitere Einzelheiten sind aus dem Bebauungsplan Nr. 273 II ersichtlich.

## **8. 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 (8) BauGB als Anlage zu der durch den Rat der Stadt Münster am **07.07.2010** als Satzung beschlossenen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 273 Teilabschnitt II: Roxel – Gewerbegebiet am Nottulner Landweg

Münster, **13.07.2010**

**Lewe (L.S.)**

Oberbürgermeister