Anlage 1
zur Vorlage Nr. 758/2004

B e g r ü n d u n g

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 289: - St. Mauritz - Gewerbegebiet An der Kleimannbrücke / südlich der Königsberger Straße

1. Planungsanlass

Der Bebauungsplan Nr. 289 wurde Anfang der 80er Jahre aufgestellt, um den Bereich westlich des Schifffahrter Damms und südlich der Königsberger Straße als Gewerbegebiet zu entwickeln. Das Gebiet dient der Aufnahme überwiegend mittelständisch geprägter, kleinteiliger Gewerbe- und Handwerksbetriebe.

In den letzten Jahren haben sich in dem Gebiet in erheblichem Umfang Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend fachmarktbezogenem Sortiment angesiedelt, die diesen Standort zunehmend dominieren. In jüngster Vergangenheit konzentrieren sich die Ansiedlungswünsche auch auf Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten, die potenziell geeignet sind, die Entwicklung der benachbarten Versorgungsstandorte, insbesondere des Stadtteiles Coerde in ihrer Entwicklung und Stabilisierung zu beeinträchtigen.

Vor diesem Hintergrund hat der Rat in seiner Sitzung am 11.06.2003 einen Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes beschlossen sowie zur Sicherung der Planung eine Veränderungssperre erlassen.

2. Strukturelle Situation

Das Gewerbegebiet wird fast vollständig entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans genutzt. Sowohl im südlichen als auch im nördlichen Planbereich befinden sich mehrere Einzelhandelsbetriebe. Im Bereich Königsberger Straße befinden sich ein Getränkemarkt sowie ein Zweiradfachmarkt. Im südlichen Planbereich sind an Einzelhandelsnutzungen, insbesondere ein Heimtextilmarkt, ein Motorradfachhandel, ein Markt für Terrakotta-Artikel sowie zwei Küchenstudios zu erwähnen. Die Betriebsgrößen der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe schwanken zwischen 200 qm und 3.500 qm Verkaufsfläche.

Der Bebauungsplan enthält keinerlei gesonderte Vorschriften zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung, sodass sich die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben aus den Vorschriften der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15.09.1977 ergibt.

3. Planungsziele und -inhalte

Die Stadt Münster verfolgt im Rahmen ihres Zentren- und Einzelhandelskonzeptes die generelle Zielsetzung, die Potenziale des nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandels auf die Innenstadt sowie auf die Stadtteilzentren zu fokussieren. Die Steuerung der Einzelhandelsansiedlungen orientiert sich daher an den Leitzielen „Stärkung und Sicherung der Stadtteilzentren“ und „Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung“.

Insbesondere vor dem Hintergrund des benachbarten Stadtteilzentrums „Coerde“ wird daher eine zielgerichtete Steuerung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet erforderlich. Durch eine ungesteuerte Ausweitung des Einzelhandelssektors im Plangebiet besteht die Gefahr der Entwicklung einer dezentralen Einzelhandelsagglomeration. Dies würde zu einer unerwünschten Störung der Entwicklung der benachbarten Versorgungsstandorte führen. Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass die ausgewiesenen Gewerbestandorte generell in erster Linie der Aufnahme von Gewerbebetrieben aus den Sektoren „Dienstleistung“ und „Produktion“ dienen sollen.

Im Hinblick auf diese Zielsetzung ist es darüber hinaus geboten, die weitere Ansiedlung von, dem spezifischen Gebietscharakter nicht entsprechenden, nicht gewerbegebietstypischen Nutzungen zu beschränken. Insbesondere sind Vergnügungsstätten, wie Spielhallen, Diskotheken und Bordelle, aufgrund ihrer Störwirkungen geeignet, die hier bestehende, überwiegend kleinteilig geprägte Nutzungsstruktur nachhaltig zu beeinträchtigen.

In den nördlich und östlich angrenzenden Gewerbegebieten (Bebauungspläne Nr. 380 bzw. Nr. 377) sind Vergnügungsstätten gemäß § 8 Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässig. Aufgrund der weniger kleinteiligen Nutzungsstrukturen ist im Grundsatz hier eine städtebauliche Verträglichkeit gegeben. Deshalb sind hier in jüngerer Vergangenheit Vergnügungsstätten baurechtlich genehmigt worden.

Wegen der insoweit bestehenden alternativen Ansiedlungsmöglichkeiten ist ein genereller Ausschluss von Vergnügungsstätten im Plangebiet, auch unter Berücksichtigung der Belange der privaten Wirtschaft, städtebaulich gerechtfertigt. Der bestehende Disko-Betrieb im Plangebiet genießt Bestandsschutz.

Vor dem Hintergrund dieser Ausführungen sollen die bestehenden textlichen Festsetzungen um Vorschriften zur Steuerung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten ergänzt werden. Vergnügungsstätten sind aus den vorgenannten Gründen im Plangebiet nicht zulässig. Um Agglomerationstendenzen auszuschließen, werden weitere Einzelhandelsbetriebe zunächst generell ausgeschlossen.

Angesichts der Bestandssituation ist es jedoch nicht sinnvoll, weitere Einzelhandelsentwicklungen grundsätzlich zu vermeiden. Die beschriebenen Leitziele sind auch erreichbar, wenn in maßvollem Umfang weitere Nutzungen mit nicht innenstadttypischen bzw. nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten möglich bleiben. Zu diesem Zweck wird eine Positivliste ausnahmsweise zulässiger Nutzungen definiert. Zur Sicherung wettbewerbsfähiger Standortbedingungen sind darüber hinaus ergänzende Randsortimente zulässig, deren Umfang 10 % der Gesamtverkaufsfläche bzw. insgesamt 700 qm nicht überschreiten darf.

Die ergänzende textliche Festsetzung (Nr. 4.) erhält folgende Fassung:

„Im Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten unzulässig.

Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe, die folgende Warengruppen im Sortiment führen, zulässig:

– Autos, Autoteile, -zubehör und -reifen,
– Badeinrichtungen,
– Bauelemente (inkl. Fenster, Türen, Bau- und Heimwerkerbedarf),
– Baustoffe (inkl. Fliesen),
– Blockhäuser, Wintergärten, Zäune,
– Bodenbeläge,
– Boote und Zubehör,
– Campingwagen und -artikel, Zelte,
– Gartenbedarf, -möbel, -geräte, Pflanzen,
– Haushaltsgeräte, weiße Ware,
– Herde / Öfen / Kamine,
– Installationsbedarf für Gas, Sanitär und Heizung,
– Kleineisenwaren, Werkzeuge,
– Küchen,
– Möbel, Büromöbel,
– Rollläden, Rollos, Markisen,
– Sauna, Schwimmbadanlagen,
– Tapeten, Lacke,
– Teppiche.

Der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente darf nicht mehr als 10 % der jeweiligen Verkaufsfläche oder max. 700 qm betragen."

Mit dieser Festsetzung wird eine zielgerichtete Steuerung der künftigen Einzelhandelsentwicklung ermöglicht. Im Plangebiet sind 3 Betriebe (Getränkemarkt, Fahrradfachmarkt, Diskothek) vorhanden, die von der vg. Positivliste nicht erfasst werden. Um die Belange der vg. Betriebe planerisch angemessen zu berücksichtigen, ist deshalb vorgesehen, ihnen eine über den Bestandsschutz hinaus gehende Entwicklungsmöglichkeit einzuräumen.

Zu diesem Zweck wird die folgende zusätzliche ergänzende textliche Festsetzung Nr. 5 eingeführt:

„Erweiterungen, Ergänzungen und Erneuerungen vorhandener und zulässigerweise errichtete Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten, die nach der Festsetzung Nr. 4 unzulässig wären, sind ausnahmsweise zulässig, wenn die Erweiterung nicht mehr als 10 % der jeweils genehmigten Verkaufsfläche bzw. Betriebsfläche beträgt."

Alle übrigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans bleiben unverändert.

4. Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Umwelt ermöglicht. Gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung ist die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im vorliegenden Fall nicht erforderlich.

5. Kosten

Durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 289 entstehen der Stadt Münster keine Kosten und keine Folgekosten.

6. Durchführungsmaßnahmen

Die Verwirklichung der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 289 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.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch als Anlage zu der durch den Rat der Stadt Münster am **08.12.2004** als Satzung beschlossenen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 289: St. Mauritz - Gewerbegebiet An der Kleimannbrücke /südlich der Königsberger Straße

Münster, 1**0.12.2004**

Tillmann (L.S.)

Dr. Tillmann
Oberbürgermeister