Anlage 2
zur Vorlage an den
Rat Nr. 1539/95 Bau.

Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 295: Berg Fidel - Hammer Straße/Hohe Geest/Vennheideweg/Bielesch

Der seit dem 30.06.1989 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 295 wurde zur Sicherung einer weiteren geordneten städtebaulichen Entwicklung im vorgenannten Bereich aufgestellt. Dabei sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den weiteren vierspurigen Ausbau der Bundesstraße 54 geschaffen werden. Ferner wurde die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegene Wassergewinnungsanlage Hiltrup-Geist abgesichert und Festsetzungen getroffen, die die Wassergewinnungsanlage schützen und mit zur verbesserten Grundwasserversorgung beitragen. Darüber hinaus wurde ein veränderter Anschluß der Straße Hohe Geest und die Einmündung des verlegten Bielesches in die Bundesstraße 54 an einem gemeinsamen Knotenpunkt geschaffen.

Der Bereich östlich der Hammer Straße (B 54) und nördlich Sonnenbergweg wurde im Bebauungsplan Nr. 295 als Gewerbegebiet festgesetzt. Die gewerbliche Nutzbarkeit dieses Bereiches ist allerdings aus Gründen des Wasserschutzes stark eingeschränkt. Ein großer Teil der typischen Nutzungen aus dem Bereich des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes scheidet an diesem Standort aus, soweit diese Nutzung potentiell grundwassergefährdend sein kann. Daher kommt eine gewerbliche Nutzung nur für bestimmte Betriebsarten in Frage.

Aus den vorgenannten Gründen ist seit 1988 eine mögliche Folgenutzung für den Änderungsbereich geprüft worden.

Hierzu lagen der Verwaltung Bauanträge für einen Bau- und Heimwerkermarkt und einen Fachmarkt für großvolumige Sport- bzw. Babyartikel vor. Die Auswirkungen dieser großflächigen Einzelhandelsbetriebe auf die gesamtstädtische Versorgungsstruktur sind in den Genehmigungsverfahren eingehend unter Beteiligung der zuständigen Fachbehörden geprüft worden. Die räumliche und funktionale Einordnung dieser Vorhaben in die gemeindliche Siedlungsstruktur wurde positiv beurteilt. Es wurden allerdings auch Größenbeschränkungen (Geschoßfläche, Verkaufsfläche) für erforderlich gehalten.

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 295 berücksichtigt die Vorgaben aus den oben angeführten Genehmigungsverfahren und soll zusätzliche (eingeschränkte) Entwicklungsmöglichkeiten für künftige Nutzungen eröffnen.

Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Änderungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Münster als Gewerbegebiet dargestellt.

Durch die 87. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren, entsprechend den geplanten geänderten Ausweisungen im Bebauungsplan Nr. 295, das im Bereich östlich Hammer Straße/nördlich Sonnenbergweg bislang dargestellte Gewerbege-

...

biet als Sondergebiet neu dargestellt. Die Bebauungsplanänderung wurde insofern aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Vorhandener Bestand und Nutzungen

Im nördlichen Änderungsbereich befindet sich eine ehemalige Tennishalle, die 1992 zu einem Fachmarkt für großvolumige Babyartikel umgenutzt worden ist. Folgende Sortimentsliste ist als Auflage in die Baugenehmigung aufgenommen worden:

a) nicht innenstadtrelevante Artikel

- Kinderwagen und Sportwagen mit Zubehör
- Stubenwagen
- Wiegen
- Betten mit Zubehör (Bettwäsche gesondert unter b))
- Wickelkommoden mit Auflagen
- Wannen- und Wickelaufsätze
- Schränke
- Reisebetten
- Hochstühle
- Kindersicherheit (Kantenschutz usw.)
- Autositze
- Großspielzeug wie Spielhäuser, Klettergerüste, Handwagen, Rutscherfahrzeuge usw.

b) innenstadtrelevante Artikel

- Babytextilien (wie Strampler und Erstlingsausstattung)
- Spielwaren (wie Rascheln, Babyplüsch)
- Lauflernschuhe
- Drogerieartikel, wie Flaschen, Sauger, Nuckel usw.
- Bettwäsche (Bettbezüge, Matratzen unter a)).

Als weitere Bedingung wurde in die Baugenehmigung aufgenommen, daß die innenstadtrelevanten Artikel nur auf einer zusammenhängenden Fläche von 265 m² angeboten werden dürfen. Die Gesamtnutzfläche beträgt 1861 m²; die Verkaufsfläche ist insgesamt auf 1250 m² beschränkt.

Im südlichen Plangebiet befand sich das ehemalige Betriebsgelände der Firma Jöst GmbH & Co. KG, die hier Maschinen und Anlagen für die Aufbereitung von Schüttgütern, elektromotorische und elektromagnetische Vibrationsantriebe sowie Maschinen für die metallurgische Industrie fertigte.

Als Nachfolgenutzung für dieses Gelände wurde 1990 ein Bau- und Heimwerkermarkt und Gartencenter genehmigt.

Die Sortimente wurden hier durch eine Bauscheinauflage wie folgt begrenzt:

Baumarkt:

- Werkzeuge, Maschinen, Zubehör
- Kleineisenwaren, Beschläge

...

- Holzplatten, Leisten, Kunststoffe
- Farben, Lacke, Leime, Tapeten
- Bauelemente, Baumaterialien
- Heizung, Sanitär
- Innenausbau, textiler Raumausstattungsbedarf
- Regale, Möbelteile
- Garten, Campingartikel inklusive Campingmöbel und Geräte
- Elektromaterialien
- Werken

Randsortimente:

- Wohnleuchten
- Auto- und Zweiradzubehör

Gartencenter:

- Pflanzen aller Art, Zubehör
- Pflanzenpflege- und Düngemittel
- Gartenwerkzeuge
- Gartenmöbel.

Als weitere Bedingung wurde in die Genehmigung aufgenommen, daß die Randsortimente innerhalb der zulässigen und genehmigten Verkaufsfläche jeweils 10 % dieser Verkaufsflächen für den Bau- und Heimwerkermarkt bzw. Gartencenter nicht überschreiten dürfen. Eigene Abteilungen für vorgesehene Randsortimente sind nicht zulässig.

Die Verkaufsfläche des Bau- und Heimwerkermarktes wurde auf maximal 4000 m² und die des Gartencenters auf maximal 1940 m² beschränkt. Überdachte und nicht überdachte Außenverkaufsflächen werden in der zulässigen Gesamtverkaufsfläche mit 50 % angerechnet.

Inhalt der Bebauungsplanänderung

Aufgaben und Ziele

Das wesentliche Planungsziel der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 295 besteht darin, im vorgenannten Bereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe bestimmter Branchen im Sinne des § 11 (3) Baunutzungsverordnung zu schaffen. Die derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen hier folgende Betriebe nicht zu:

1. Einkaufszentren,

2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,

3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nr. 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind.

...

Außerdem enthält der Bebauungsplan Nr. 295 die textliche Festsetzung die für den Planbereich die Einschränkung einführt, nach der Handelsbetriebe, die Lebensmittel im Sortiment führen und an Endverbraucher vertreiben nur ausnahmsweise zulässig sind, soweit sie zur Versorgung der im dortigen Bereich wohnenden und arbeitenden Menschen erforderlich sind (Nachbarschaftsläden).

Die geplante Festsetzung Nr. 1 "Sondergebiet Fachmärkte" soll die mittlerweile hier genehmigten Fachmärkte der Branchen

- Fachmarkt für großvolumige Babyartikel

- Bau- und Heimwerkermarkt plus Gartencenter

planungsrechtlich absichern und ihnen zukünftig angemessene Entwicklungsspielräume ermöglichen.

Als weitere mögliche Branchen sind

- der Handel mit Möbeln und textiler Raumausstattung und
- der Autohandel mit Zubehör

in die allgemein in diesem Gebiet zulässigen Nutzungsarten aufgenommen worden. Neben den in den Festsetzungen aufgeführten Sortimenten sollen ausnahmsweise auch großflächige Einzelhandelsbetriebe anderer Branchen zugelassen werden können, die gemäß § 11 (3) BauNVO außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig sind.

Die Zulassung anderer Branchen setzt den Nachweis voraus, daß durch das Warenangebot keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auftreten können. Insbesondere sollen zentrentypische Sortimente mit einer erheblichen Innenstadtrelevanz sowie Einzelhandelsbetriebe, die sich negativ auf die benachbarten Grundversorgungszentren auswirken können, ausgeschlossen werden. In Frage kommen nur Sortimente anderer Branchen, die ein großes Raumangebot fordern und im Interesse der Kunden an verkehrsgünstig gelegenen Standorten angeboten werden müssen.

Die Festsetzungen ermöglichen ferner eine beschränkte Zulassung von Randsortimenten. Hierdurch soll die Attraktivität des Standortes für potentielle Investoren optimiert werden. Außerdem steht sie im Einklang mit der im Wirtschaftsbereich Einzelhandel vorherrschenden (Sortiments-) Dynamik. Die Bedenken zum Sortiment "textile Raumausstattung" werden nicht geteilt, da dieses Sortiment bereits seit Jahren in peripheren Lagen aufgrund des Beschlusses des Haupt- und Finanzausschusses vom 07.06.1989 als in solchen Lagen zulässig angesehen wird, ohne daß es zu Problemen in der Versorgungsstruktur gekommen wäre. Anzumerken ist, daß textile Raumausstattung nicht mit Heimtextilien identisch ist und daher auch nicht Tisch-, Bett- und Badwäsche enthält.

Den Bedenken gegen die Möglichkeit eines Einrichtungshauses ohne eine detaillierte Sortimentsfestsetzung kann nicht gefolgt werden, denn Möbelhäuser werden schon seit langem an dezentralen Standorten auch mit möbelzugehörigen Accessoires geführt, ohne daß der zentral gelegene Einzelhandel mit Einrichtungsartikeln darunter leiden würde.

...

Das gesamte Randsortiment wird im SO [1]-Gebiet auf 300 m² und im SO [2]-Gebiet auf 500 m² Verkaufsfläche beschränkt. Außerdem wird der Forderung, keine abteilungsmäßigen Angebote der Randsortimente zuzulassen, nicht gefolgt. Es erscheint völlig unrealistisch, ein z. B. zulässiges Randsortiment "Leuchten" im Warenangebot zerstreut über die Hauptsortimente erzwingen zu wollen.

Den Anregungen nach detaillierten Sortimentsfestsetzungen wurde nicht gefolgt, da derartige Festsetzungen weder den dynamischen Entwicklungsprozessen im Einzelhandel noch den Belangen der privaten Grundstückseigentümer gerecht wird. Eine Festschreibung des derzeitigen Bestandes ist mit den Zielen einer längerfristigen Entwicklung berücksichtigenden Bauleitplanung nicht vereinbar. Die textliche Festsetzung Nr. 1.4 sichert die gebotene Balance zwischen der notwendigen Festschreibung der bestehenden stadtdtrukturellen Zielsetzungen einerseits und der Zulassung eines, die bestehenden privaten und öffentlichen Interessen berücksichtigenden Nutzungsspektrums andererseits ab. Daraus ergibt sich, daß die Feinsteuerung der künftigen Entwicklungen einzelfallbezogen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen muß.

Das Maß der baulichen Nutzung ist aus dem Bestand bzw. aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 295 entwickelt. Im SO [2]-Gebiet wird die Geschoßflächenzahl niedriger festgesetzt, um eine unangemessene bauliche Verdichtung zu vermeiden.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung geht allerdings über das zur Zeit tatsächlich vorhandene Maß hinaus. Hierdurch wird ein Entwicklungsspielraum für spätere Nutzungen ermöglicht.

Weiterhin wird die zulässige Gebäudehöhe auf 10 m begrenzt, um eine der stadträumlichen Situation angemessene Höhenentwicklung zu gewährleisten.

Mit den textlichen Festsetzungen werden ferner Vergnügungsstätten ausgeschlossen, da sie an diesem Standort dem angestrebten Gebietscharakter widersprechen würden. Von derartigen Anlagen können Störungen und Belästigungen ausgehen, die mit dem städtebaulichen Ziel der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsnutzungen nicht in Einklang zu bringen sind.

Die getroffenen Festsetzungen im Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 295 sichern die gebotene Balance zwischen der notwendigen Festschreibung der bestehenden stadtstrukturellen Zielsetzungen einerseits und der Zulassung eines, die bestehenden privaten und öffentlichen Interessen berücksichtigenden Nutzungsspektrums andererseits.

Bauliche Gestaltung

Werbeanlagen

Der Bebauungsplan Nr. 295 sieht zur Zeit folgende Festsetzungen gemäß § 81 BauO NW zur Ausgestaltung von Werbeanlagen vor:

"Anlagen zur Außenwerbung, die den Verkehrsteilnehmer auf der B 54 (Hammer Straße) ansprechen sollen, sind nicht zulässig."

Diese Festsetzung hat sich in der Praxis als wenig praktikabel erwiesen.

...

Für den Änderungsbereich werden daher die Gestaltungsziele für Werbeanlagen neu festgesetzt. Hierbei werden die in der letzten Zeit genehmigten Werbeanlagen an dem Bau- und Gartenmarkt und an dem Babyartikelfachmarkt berücksichtigt.

Grundsätzlich sollen die Werbeanlagen in einer engen räumlichen Beziehung zur Stätte der Leistung stehen. Im wesentlichen sind sie daher an den Gebäuden selbst anzubringen.

Sie müssen in einem maßvollen Verhältnis zur Wandfläche und zum Gebäude stehen. Durch eine maßliche Eingrenzung wird auch einer störenden Häufung von Werbeanlagen entgegengewirkt.

Mit den vorgenannten Einschränkungen bei Werbeanlagen soll außerdem verhindert werden, daß die Verkehrssicherheit auf der Hammer Straße (B 54) durch optische Ablenkung beeinträchtigt wird.

Verkehrserschließung

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren für die Umnutzung des Betriebsgeländes der Firma Jöst und der Tennishalle ist ein Verkehrsgutachten für diesen Bereich erstellt worden. Hierbei mußte vor allem der geplante, vierspurige Ausbau der Hammer Straße beachtet werden. Nach dieser Planung war ein Geländestreifen für den Ausbau freizugeben.

Entsprechend dem vorgenannten Gutachten erfolgt die Erschließung des SO [2)]-Gebietes über zwei Anbindungspunkte, wobei eine Zufahrt gegenüber dem Vennheideweg als Hauptzufahrt vorgesehen ist. Für den von Norden kommenden Verkehr (stadtauswärts) ist eine Linksabbiegerspur angelegt worden.

Die Ein- und Ausfahrtsbewegungen werden ampelgesteuert geregelt. Die nördliche Anbindung dient lediglich als Ausfahrt in stadteinwärtiger Richtung.

Das SO [1)]-Gebiet wird durch eine Ein- und Ausfahrt parallel zur o. a. nördlichen Ausfahrt des SO [2)]-Gebietes angebunden. Hier ist nur ein Rechtsabbiegen in stadteinwärtiger Richtung möglich. Die Einfahrt kann nur aus südlicher Richtung als Rechtsabbieger erfolgen. Die nördliche Ausfahrt des SO [2)]-Gebietes und die Ein- und Ausfahrt des SO [1)]-Gebietes sind durch eine Einfriedigung getrennt. Hierdurch soll eine Entzerrung des Verkehrs erreicht werden.

Der Planentwurf berücksichtigt die vorgenannte Bestandssituation und sichert sie, soweit erforderlich, durch entsprechende Festsetzungen ab.

Umweltschutz und Altlasten

Unter Berücksichtigung der Bestandssituation werden durch die Planänderungen keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des BNatSchG bzw. LG NW vorbereitet.

Der Änderungsbereich liegt in der Schutzzone II (engere Schutzzone) des Wasserwerkes Vennheideweg im Wasserschutzgebiet Hiltrup-Geist.

...

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu dieser Trinkwassergewinnungsanlage wurde dem Schutz des Grundwassers höchste Bedeutung beigemessen. Bei der Ausführung der Fachmärkte waren daher besondere Auflagen einzuhalten. Als besondere Auflage ist hier zu nennen, daß die Grundstückszufahrten und die Park- und Bewegungsflächen auf dem Grundstück nach RiSTWag - Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten - ausgebaut wurden.

Aus Sicht des Grundwasserschutzes wurde durch die Umnutzung des ehemals durch die Firma Jöst gewerblich genutzten Grundstücks zu einer weniger potentiell umweltgefährdenden Nutzung eine erhebliche Verbesserung erreicht.

Im Änderungsbereich liegt die unter Nr, 951 im Altlasten-Kataster der Stadt Münster eingetragene Altlastenfläche (Fa. Jöst), die im Änderungsplan entsprechend gekennzeichnet ist. Ein anlagenbedingter Umweltschaden wurde durch Bodenaustausch sowie durch eine Grundwasserreinigung saniert. Im Rahmen der anschließend erfolgten Überwachungsphase konnte der Sanierungserfolg bestätigt werden.

Außerhalb des Änderungsbereiches befinden sich die Altlastenverdachtsflächen mit den Altlastenkatasternummern 4011-67 (Entsandung Alichman, Sonnenbergweg) und 4011-149 (Vennheideweg/Bielesch).
Hiervon ausgehende Gefahrenpotentiale im Hinblick auf den Änderungsbereich und die hier vorhandenen Nutzungen sind nicht zu erwarten.

Nähere Einzelheiten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 295 sind aus dem Beiblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 295 ersichtlich.

Kostenschätzung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 295 entstehen der Stadt Münster keine zusätzlichen Kosten.

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes wird sich auf die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet und in den angrenzenden Bereichen 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 dem durch den Rat der Stadt Münster am 20.12.1995 als Satzung beschlossenen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 295: Berg Fidel - Hammer Straße/Hohe Geest/Vennheideweg/Bielesch.

Münster, 17.1.96

Marion Tüns
Oberbürgermeisterin