

## Begründung

### zur 3. Änderung des Bebauungsplanes 342: Mecklenbeck - Weseler Straße / Autobahnzubringer (B 51a) / Bundesbahnstrecke Wanne-Eickel – Bremen / Heroldstraße

| Inhalt                                                    | Seite |
|-----------------------------------------------------------|-------|
| 1. Planungsanlass .....                                   | 1     |
| 2. Strukturelle Situation.....                            | 1     |
| 3. Ziele und Inhalte der Planänderung .....               | 2     |
| 3.1 Ausschluss von Vergnügungsstätten .....               | 2     |
| 3.2 Steuerung des Einzelhandels.....                      | 6     |
| 3.3 Bestandsschutz für den bestehenden Einzelhandel ..... | 7     |
| 3.4 Ausschluss von Dienstleistungseinrichtungen.....      | 7     |
| 4. Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht .....      | 7     |
| 5. Durchführungsmaßnahmen .....                           | 7     |
| 6. Verfahren .....                                        | 7     |

#### 1. Planungsanlass

Anlass für die Änderung des Bebauungsplans ist die beabsichtigte Nutzungsänderung für eine Gewerbehalle im Plangebiet mit dem Ziel, dort künftig vier Spielhallen mit jeweils kerngebietstypischer Größe zu betreiben. Damit diese Nutzung verhindert werden kann, hat der Rat der Stadt Münster am 13.05.2009 den Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes 342 gefasst und die Veränderungssperre erlassen.

Darüber hinaus wird das Plangebiet als Teil eines Zentralen Versorgungsbereichs den Ansprüchen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Münster angepasst. Ferner wird eine bislang von der Bahn genutzte Fläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

#### 2. Strukturelle Situation

Der Änderungsbereich liegt heute in einem im Wesentlichen gewerblich geprägten Umfeld. Die im Plangebiet vorhandenen Nutzungen sind KFZ- Handel und KFZ- Ersatzteilhandel sowie Lebensmittel Einzelhandel und Einzelhandel mit Tierfutter.

Es grenzt unmittelbar an den geplanten Umgestaltungsbereich zum Stadtbezirkszentrum und wird über die gleiche Zufahrtsstraße erschlossen.

In der westlichen Nachbarschaft zum Plangebiet (Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 342) befindet sich bereits ein genehmigtes Spielkasino mit 3 Hallen und ca. 636 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

Das Plangebiet und das Gebiet des zukünftigen Stadtbereichszentrums, angrenzend an den künftigen Bahnhof Mecklenbeck sowie an die künftige Heroldstraße, weist das Einzelhandelskonzept der Stadt Münster als Zentralen Versorgungsbereich mit der Funktion eines Stadtbezirkszentrums mit übergeordneten, auf den gesamten Stadtbezirk ausgerichteten Versorgungsaufgaben aus. Für das Gebiet des zukünftigen Stadtbereichszentrums wurde die 2. Vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 342 aufgestellt. Der Eigentümer der Flächen erstellt hier eine multifunktionale Bebauung mit Einzelhandels-, Fitness- und Gastronomieeinrichtungen zu errichten. Eine gestalterisch hochwertige Umsetzung der Bebauung und

der öffentlichen Räume ist dabei ebenso beabsichtigt, wie die Einbindung des neuen Bahnhofstempunktes.

Zur Arrondierung der Flächen und damit zwischen diesem Änderungsbereich des Bebauungsplanes und dem angrenzenden Bebauungsplan Nr. 486 keine Restflächen ohne Planungsrecht verbleiben, werden die an die Flächen für Bahnanlagen angrenzenden Parzellen Flurstück 389, Flur 223 und teilweise Flurstück 225, Flur 220, die bislang nicht innerhalb des Bebauungsplans Nr. 342 lagen, mit in den Änderungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen und Bestandteil des Gewerbegebietes.

### **3. Ziele und Inhalte der Planänderung**

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes erfolgt eine Änderung und Ergänzung der textlichen Festsetzungen. Sie beinhalten den Ausschluss von Vergnügungsstätten sowie die Steuerung des Einzelhandels und den Ausschluss von Dienstleistungseinrichtungen in dem Gewerbegebiet. Mit der Planänderung wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Baunutzungsverordnung in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung neue Rechtsgrundlage.

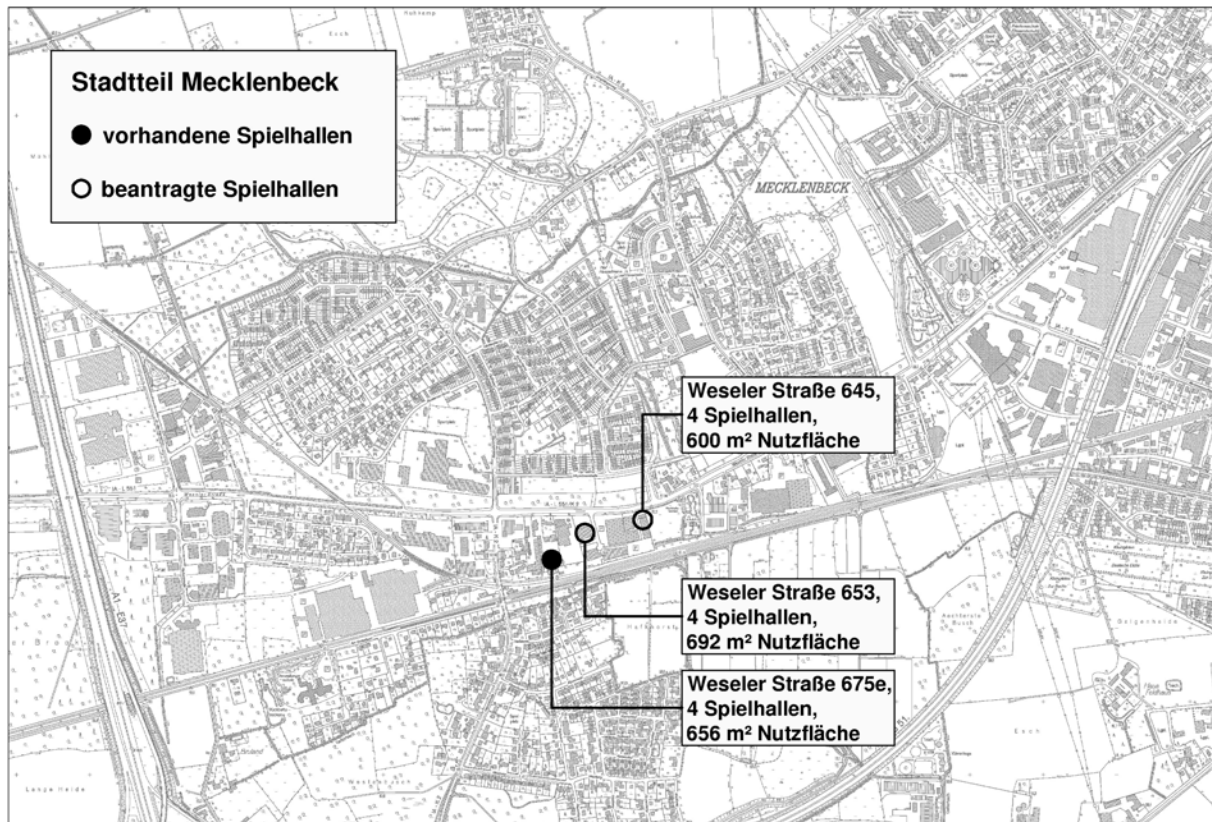
Die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans bleiben unverändert.

#### **3.1 Ausschluss von Vergnügungsstätten**

Für das Plangebiet, hat der Rat am 13.05.2009 den Beschluss zur Änderung gefasst mit dem Ziel, hier künftig Spielhallen auszuschließen. Der Planbereich grenzt unmittelbar an den geplanten Umgestaltungsbereich zum Stadtbereichszentrum an und wird über die gleiche Zufahrt erschlossen. Mit dem Ausbau zum Stadtbereichszentrum ist eine Aufwertung des gesamten Versorgungsbereiches verbunden, der einen Aufenthalt der Nutzer bis in die späten Abendstunden unterstützen soll. Die potenziellen Störungen, die durch die Nutzer von Spielstätten in deren Umfeld erzeugt werden können, sind geeignet, die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung hier zu beeinträchtigen. Um zu verhindern, dass die angestammten, das Geschäftsniveau prägenden Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe aus den angrenzenden Gewerbe- und Mischgebieten nicht verdrängt werden und dies zu einer Niveauabsenkung - Trading-Down-Effekt – führt, sowie negative städtebauliche Auswirkungen für die nahen Wohngebiete nördlich der Weseler Straße entstehen, soll eine Entwicklung zum Spielhallenstandort gestoppt werden. Deshalb sollen Vergnügungsstätten für den engbegrenzten Bereich des Versorgungsbereiches ausgeschlossen werden. Außerhalb dieses Bereiches sind Alternativstandorte im weitläufigen Gewerbegebiet entlang der Weseler Straße grundsätzlich denkbar.

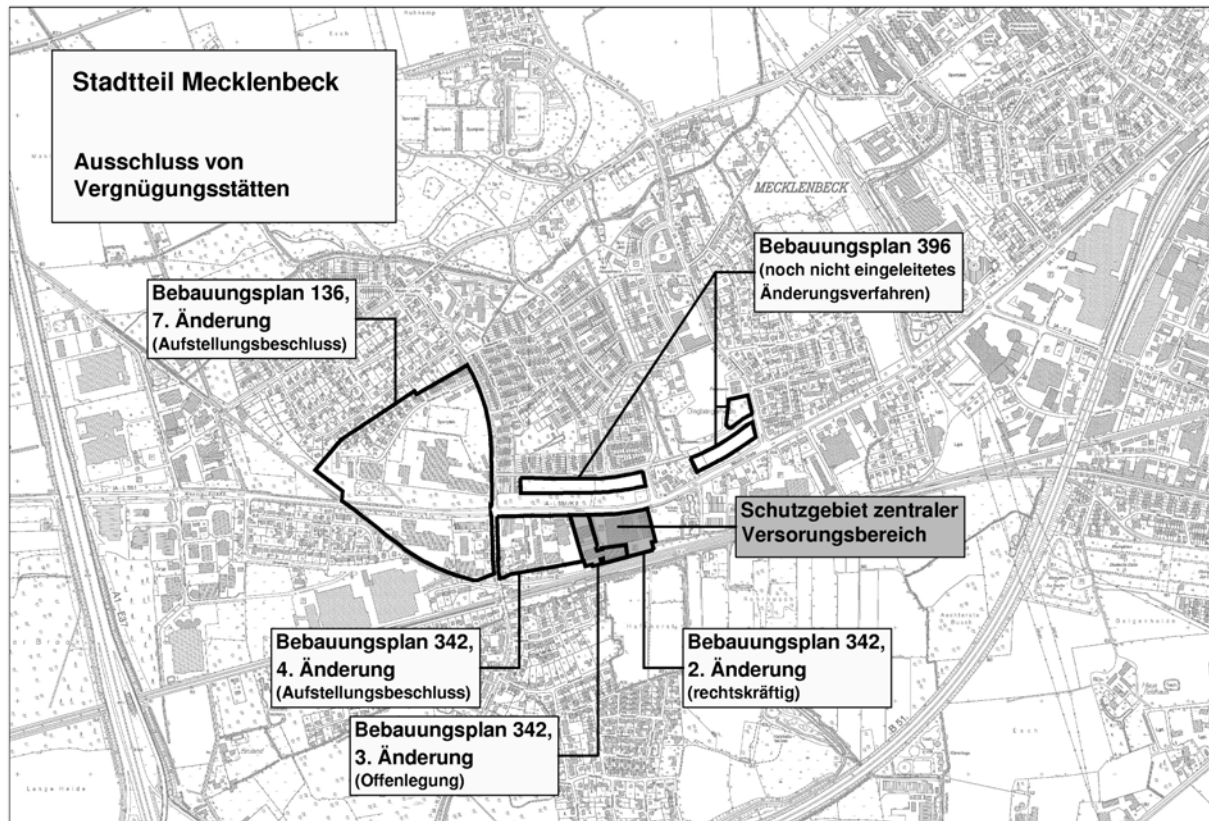
Damit ein Ausschluss von Vergnügungsstätten für diesen Bereich ausreichend begründet ist, wurde der gesamte Stadtteil Mecklenbeck untersucht:

Die vorhandenen und beantragten Spielhallen im Stadtteil Mecklenbeck:



Im Stadtteil Mecklenbeck, im Nahbereich der Weseler Straße (Weseler Straße Nr. 675e), einer der Hauptzufahrtsstraßen nach Münster, befindet sich ein genehmigtes Spielkasino. Es liegt im Gewerbegebiet, in der Nähe eines neugeplanten Stadtbereichszentrums und besitzt 4 Spielhallen mit insgesamt 636 qm Nutzfläche.

Die dargestellten zwei "beantragten Spielhallen" sind nicht genehmigt worden.  
Ausschluss von Vergnügungsstätten im Stadtteil Mecklenbeck:



In der Abbildung sind die Flächen der Bebauungspläne

- 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 342: Weseler Straße,
  - 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 342: Weseler Straße und
  - 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 136: Mecklenbeck – Weseler Straße,
- für die bereits ein Änderungsverfahren eingeleitet worden ist,
- das geplante Stadtbereichszentrum mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 342, 2. Änderung und
  - Kerngebietsflächen nördlich der Weseler Straße aufgeführt.

Für diese Bereiche ist der Ausschluss von Vergnügungsstätten vorgesehen

Im Untersuchungsgebiet gibt es keine Flächen des unbeplanten Innenbereichs (§ 34 BauGB), auf denen (MI/GE- Flächen) Vergnügungsstätten zulässig sind.

Für die Ausschlussgebiete in unmittelbarer Nähe des geplanten Stadtbereichszentrum gilt, dass dieses durch die potenziellen Störungen, die durch die Nutzer von Vergnügungsstätten in deren Umfeld erzeugt werden können, in seiner beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung beeinträchtigt ist.

Städtebauliches Entwicklungsziel ist es, die Funktionsfähigkeit des geplanten Stadtbereichszentrums zu stabilisieren und zu sichern. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten steht diesem Ziel entgegen, da zu erwarten ist, dass hierdurch die geplanten Einzelhandels- oder Dienstleistungsnutzungen sich nicht etablieren können und es zu Verschiebungen im Boden- und Mietpreisgefüge kommen kann.

Ebenfalls für die Gebiete in unmittelbarer Nähe des geplanten Stadtbereichszentrums, wie für die übrigen Gebiete gelten auch folgende Gründe:

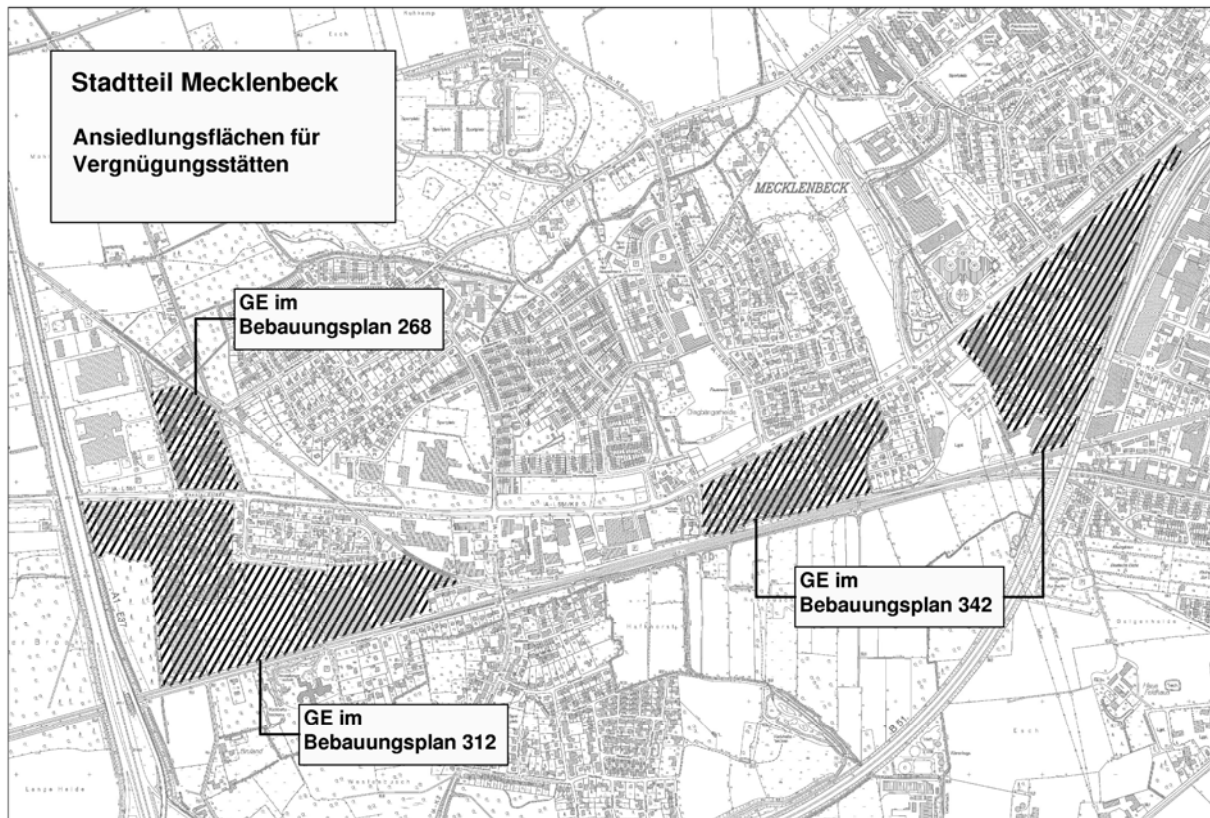
Damit die angestammten und das Geschäftsniveau prägenden Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe aus den angrenzenden Gewerbegebieten nicht verdrängt werden und dies zu einer Niveauabsenkung - Trading-Down-Effekt – führt, bzw. die Nutzungsvielfalt der Gebiete nicht erhalten werden kann, sollen zur Sicherung der gewerblichen Entwicklung Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden.

Diese Gebiete sollen in erster Linie arbeitsplatzschaffenden, produzierenden und artverwandten Nutzungen vorbehalten werden. Die Attraktivität der Gebiete wird maßgeblich durch ihre „Adresse“ bestimmt und dem hiermit verbundenen Image. Durch die Ansiedlungen von Vergnügungsstätten besteht die Gefahr, dass der eigentliche Gebietscharakter der Gewerbegebiete verloren geht.

Durch die Ausschlussgebiete sollen auch negative städtebauliche Auswirkungen wie Lärm und Kundenverkehr, der gegenüber kleineren Spielhallen älteren Typs angesichts 24-stündiger Öffnungszeiten und der teilweise nunmehr überörtlichen Einzugsbereiche neue Dimensionen erreicht, auf die nahen Wohngebiete an der Weseler Straße vermieden werden.

Die übrigen, bislang in Mecklenbeck noch nicht vorhandenen Arten von Vergnügungsstätten im Sinne der Baunutzungsverordnung, wie Nachtlokale, Diskotheken oder Swinger-Clubs, führen zu Störungen, die mit denen von Spielhallen vergleichbar sind. Aus diesem Grund sollen Vergnügungsstätten insgesamt auf den dargestellten Flächen ausgeschlossen werden.

Mögliche Ansiedlungsflächen für Vergnügungsstätten im Stadtteil Mecklenbeck:



Standorte für Vergnügungsstätten bzw. mögliche Ansiedlungsflächen für diese Nutzungen bleiben in den weitläufigen Gewerbegebieten entlang der Weseler Straße grundsätzlich möglich.

Dargestellt sind hier die Gewerbegebiete der Bebauungspläne 268 und 312 beidseitig der Weseler Straße Richtung Autobahn und die Teile des Bebauungsplanes Nr. 342 südlich der Weseler Straße in Richtung Innenstadt.

Auch wenn in den Gewerbegebieten kerngebietstypische Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zulässig sind gibt dieser Plan gibt ausreichend Möglichkeit zur weiteren Etablierung von Vergnügungsstätten.

Damit das Ergebnis dieser Untersuchung in den Bebauungsplan übernommen wird, werden die textlichen Festsetzungen dahingehend ergänzt, dass Vergnügungsstätten im Änderungsbereich unzulässig sind

### 3.2 Steuerung des Einzelhandels

Das neue Planungsrecht beinhaltet – der Zielsetzung „Zentraler Versorgungsbereich“ entsprechend – auch Regelungen zur Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen. Als Teil des „Zentralen Versorgungsbereichs“ soll im Plangebiet der bislang begrenzte Handel auf alle nicht zentrenrelevante Sortimente gemäß der „Münsteraner Sortimentsliste“ (siehe Anlage) erweitert werden. Damit werden einerseits eine Vielfalt von Einzelhandelsnutzungen möglich, andererseits aber keine konkurrierenden Nutzungen zum Stadtteilzentrum „Sankt Anna“ erlaubt.

Entsprechend den Regelungen im benachbarten Stadtbereichszentrum werden ebenfalls ergänzende Randsortimente auf jeweils 5 % begrenzt und dabei Nah- und Grundversorgungsangebote zum Schutz des Stadtteilzentrums „Sankt Anna“ (täglicher Bedarf) gänzlich ausgeschlossen. Die Einschränkung auf nur 5 % zentrenrelevante Randsortimente im Verhältnis zu gegebenenfalls größeren Ausnutzungsmöglichkeiten in den angrenzenden Gewerbegebieten wird kompensiert durch die wesentlich größere Nutzungspalette aller nicht zentrenrelevanten Sortimente und ist in diesem Fall vertretbar, damit ein ausreichender Schutz für das Stadtteilzentrum „Sankt Anna“ gewährleistet ist.

Damit die Gewerbebetriebe auch weiterhin ihre auf dem jeweiligen Baugrundstück hergestellten Produkte, Waren und Dienstleistungen, die in einem funktionalen Zusammenhang zu den von ihnen hergestellten Gütern und Dienstleistungen stehen, in Verkaufsräumen vor Ort anbieten dürfen, um sich so zusätzliche Einkommensquellen zu erschließen und einen umfassenden Service anbieten zu können (sog. „Handwerkerklausel“), ist eine adäquate Regelung zur bisherigen aufgenommen worden, mit dem Zusatz, dass auch hier Sortimente der Nah- und Grundversorgung ausgeschlossen sind.

Die textliche Festsetzung Nr. 2 wird dahingehend geändert dass im Plangebiet nur der Handel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der „Münsteraner Sortimentsliste“ (siehe Anlage) zulässig ist. Ergänzende Randsortimente - mit Ausnahme der in der „Münsteraner Sortimentsliste“ aufgeführten zentrenrelevanten Sortimente der Nah- und Grundversorgung - sind zulässig auf maximal jeweils 5 % der zulässigen Verkaufsfläche, wenn diese in einem funktionalen Zusammenhang mit dem Hauptsortiment stehen. Mit Ausnahme der in der „Münsteraner Sortimentsliste“ aufgeführten zentrenrelevanten Sortimente der Nah- und Grundversorgung sind ausnahmsweise Einzelhandelsnutzungen bis 250 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche als untergeordneter Betriebsteil eines Gewerbebetriebes zulässig, wenn die vertriebenen Waren in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der auf dem Baugrundstück ausgeübten Produktion oder Dienstleistung stehen.

### **3.3. Bestandsschutz für den bestehenden Einzelhandel**

Unabhängig von diesen neuen Festsetzungen genießen die vorhandenen genehmigten Einzelhandelsnutzungen mit Sortimenten der Nah- und Grundversorgung Bestandsschutz. Dies gilt auch für zukünftige Einzelhandelsnutzungen, sofern sie nicht genehmigungspflichtig sind. Das bedeutet, dass davon auszugehen ist, dass in dem heutigen Lebensmittelmarkt (Aldi) und dem Tierfuttermarkt (Futterhaus), die als Einzelhandel mit Waren aller Art ohne Sortimentsbeschränkung genehmigt worden sind, auch weiterhin Einzelhandelsnutzungen bestehen werden.

### **3.4. Ausschluss von Dienstleistungseinrichtungen**

Da der zentrale Versorgungsbereich den Angeboten der überörtlichen und aperiodischen Versorgung vorbehalten werden soll und kein Ausbau der täglichen Versorgungsangebote stattfinden soll, werden Dienstleistungsangebote, entsprechend dem angrenzenden Bereich des Stadtbereichszentrums, generell ausgeschlossen.

Die textlichen Festsetzungen werden dahingehend ergänzt, dass Dienstleistungseinrichtungen im Änderungsbereich unzulässig sind.

## **4. Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht**

Gegenüber der bisherigen Rechtslage werden durch die Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt und damit keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Umwelt ermöglicht, erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen 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. Ein Vorhaben, das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, wird nicht vorbereitet oder begründet. Von einem Umweltbericht wird entsprechend § 13 BauGB abgesehen.

## **5. Durchführungsmaßnahmen**

Die Verwirklichung des geänderten Bebauungsplanes 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.

## **6. Verfahren**

Die Änderung wird im vereinfachten Verfahren nach den Vorschriften des § 13 BauGB durchgeführt, da die rechtlichen Voraussetzungen hierfür (Grundzüge der Planung sind nicht berührt) vorliegen.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch als Anlage zu der vom Rat der Stadt Münster am **21.03.2012** als Satzung beschlossenen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 342: Mecklenbeck – Weseler Straße / Autobahnzubringer (B 51 a) / Bahnstrecke Wanne-Eickel – Bremen / Heroldstraße.

Münster, **22.03.2012**

**Markus Lewe** (L.S.)

Lewe

Oberbürgermeister