

Begründung

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 388: Nienberge - Gewerbegebiet Steinfurter Straße / B 54 / Autobahn A 1

Inhalt

1. Geltungsbereich
 2. Anlass und Zielsetzung der Planung
 3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
 4. Vorhandener Bestand und Nutzungen
 5. Inhalt der Bebauungsplanänderung
 6. Erschließung
 7. Ver- und Entsorgung
 8. Altlasten
 9. Eingriffe in Natur und Landschaft / Ausgleichsmaßnahmen
 10. Umweltverträglichkeitsprüfung
 11. Durchführungsmaßnahmen
-

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung erstreckt sich auf den äußerst östlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 388 zwischen der Straße Haus Uhlenkotten und der Steinfurter Straße.

2. Anlass und Zielsetzung der Planung

Der seit dem 04.10.1996 rechtsverbindliche Bebauungsplan hat die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das vorhandene Möbelhaus (Sondergebiet) sowie für die umgebenden Gewerbegebietsstandorte geschaffen.

Weitere Einzelhandelsnutzungen lässt der Bebauungsplan nur ausnahmsweise im südlichen Plangebiet für einen Baumarktstandort sowie für den Verkauf von im Betrieb erzeugten Waren zu.

Aktuelle Anlässe für die Änderung des Bebauungsplanes sind:

- Der Gartenbaubetrieb Kersting beabsichtigt, seinen Gartenmarkt im Außenbereich aufzugeben und im Plangebiet ein Gartencenter zu errichten, das schrittweise bis zu einer Verkaufsfläche von 4.500 m² ausgebaut werden soll.

- Die Nutzbarkeit der Grundstücke soll durch eine höhere Bauhöhe verbessert werden.
- Die Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Münster (2004) mit dem die Leitlinien für die künftige räumliche Entwicklung des Einzelhandels im Stadtgebiet festgelegt wurden, finden bei der Bebauungsplanänderung Berücksichtigung. Ansiedlungswünsche für Einzelhandelseinrichtungen sollen demnach unterstützt werden, wenn sie im Einklang mit den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes stehen und geeignet sind, eine zusätzliche Zentralitätssteigerung zu schaffen.

Das Gewerbegebiet Nienberge wird vom Einzelhandelskonzept zum Standorttyp: Fachmarktzentrum / Themenstandort gezählt. Diese Standorte zeichnen sich durch vorhandene dezentrale Agglomerationen des nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels - hier: das Möbelhaus Finke - sowie durch eine direkte Anbindung an eine Hauptverkehrsstraße aus. Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes ist es, solche Standorte weiter zu entwickeln und zu spezialisieren und ihnen ein unverwechselbares Profil zu geben.

Insofern entspricht die geplante Ansiedlung eines Gartencenters im Gewerbegebiet an der Steinfurter Straße den stadtstrukturellen Zielen.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Münster stellt für den Teilbereich im Plangebiet, auf dem das Gartencenter angesiedelt werden soll gewerbliche Bauflächen dar.

Um dem Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan genüge zu leisten, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB geändert.

4. Vorhandener Bestand und Nutzungen

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 388 wird heute bereits zum größten Teil von gewerblichen Groß- und Kleinbetrieben genutzt, die überwiegend dem Kfz-Gewerbe zuzuordnen sind. Das Möbelhaus der Firma Finke besteht seit Februar 1998. Das Gebäude verfügt auf fünf Ebenen über ca. 34.000 m² Verkaufsfläche und Lagerflächen.

Die wenigen Restgrundstücke - im privaten wie auch im städtischen Eigentum - stellen sich als Brachflächen ohne ökologisch wertvolle Bereiche dar.

5. Inhalt der Bebauungsplanänderung

Das Gartencenter soll im Eingangsbereich des Gewerbegebietes entstehen. Geplant ist ein großflächiger Markt, der schrittweise bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von 4.500 m² ausgebaut werden kann. Das Nutzungskonzept würde dann eine Warmhalle mit ca. 1.850 m², eine Kalthalle mit ca. 1.600 m² und Freiflächen mit ca. 1.000 m² – davon ca. 560 m² überdacht - umfassen.

Mit der Realisierung des geplanten Gartencenters wird der Altstandort (Produktion und Vertrieb von Gartenerzeugnissen) aufgegeben, so dass kein zusätzlicher Anbieter im Gartenmarktbereich entsteht, sondern eine betriebswirtschaftlich und verkehrlich günstigere Aufstellung eines im Einzugsbereich Nienberges vorhandenen Betriebes ermöglicht wird.

Die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben erfordert die Festsetzung eines Sondergebietes anstelle der Gewerbegebietsflächen. Die städtebauliche Verträglichkeit im Hinblick auf die zentrenorientierte Versorgungsstruktur wird durch textliche Festsetzungen zur Art und zum flächenmäßigen Umfang des zulässigen Haupt- und Randsortimentes gesichert.

Die Verkaufsfläche für die Randsortimente wird auf insgesamt 450 m² (entsprechend 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Gartencenters) begrenzt, was in Übereinstimmung mit dem Einzelhandelserlass NRW steht.

Im Randsortiment sollen überwiegend Schnittblumen und Seidenblumen, Floristik und Dekorationsartikel angeboten werden. Hier gibt es zwar Überschneidungen mit Angeboten im Ortszentrum von Nienberge, aber da die Firma Kersting auch am Altstandort bereits Schnittblumen im Sortiment führt, sind durch den neuen Standort keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

Weitere ergänzende Randsortimente, die eindeutig zu den zentren-relevanten Sortimenten gehören, sollen im Gartencenter zugelassen werden, hier allerdings deutlich reduziert auf jeweils maximal 3 m² VKF.

Zur Definition der zulässigen Sortimente wird nicht mehr auf die Gütersystematik (Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik) Bezug genommen, da hiermit wesentliche Änderungen im Einzelhandel nicht mehr ausreichend berücksichtigt werden können.

Die bisherigen Erfahrungen mit der Entwicklung des Gewerbegebietes haben gezeigt, dass eine bessere Ausnutzung der Flächen durch eine größere Gebäudehöhe sinnvoll ist. Der rechtskräftige Bebauungsplan lässt, mit Ausnahme des Sondergebietes „Möbel“ (Gebäudehöhe max. 18,0 m), eine generelle Gebäudehöhe von 8,0 m zu. Darüber hinaus werden Ausnahmen bis zu einer Gebäudehöhe von 12,0 m ermöglicht, sofern Bürogeschosse platzsparend auf dem Gewerbebetrieb angeordnet werden.

Künftig soll generell eine Gebäudehöhe von 12,0 m zugelassen werden, um z.B. für die Lagerhaltung günstigere Gebäudezuschnitte bieten zu können.

6. Erschließung

Die gebietsinterne Erschließung des Gewerbegebietes ist vorhanden. Sie besteht aus zwei Stichstraßen, die das Gebiet von der Straße Haus Uhlenkotten im Norden und im Süden erschließen.

Die Enden der beiden Stichstraßen werden durch einen Fuß- und Radweg verbunden.

7. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser, Strom sowie die Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser sind vorhanden und so bemessen, dass sie für die Anbindung weiterer Betriebe ausreichen.

8. Altlasten

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vorhanden.

9. Eingriffe in Natur und Landschaft / Ausgleichsmaßnahmen

Durch die geplanten Änderungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft ausgelöst. Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

10. Umweltverträglichkeitsprüfung

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes und Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Bau eines Gartenbaubetriebes wurde eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. dem „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)“ in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.09.2001 durchgeführt. Diese Vorprüfung kam zu dem Ergebnis, dass die Planung nicht UVP- pflichtig ist.

11. Durchführungsmaßnahmen

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes berührt zwar die persönlichen Lebensumstände der im Planbereich und in seiner Umgebung lebenden und arbeitenden Menschen; nachteilige Auswirkungen in wirtschaftlicher und sozialer Hinsicht sind jedoch nicht zu erkennen. Ein Sozialplan ist daher nicht erforderlich.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch als Anlage zu der durch den Rat der Stadt Münster am **07.12.2005** als Satzung beschlossenen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 388: Nienberge-Gewerbegebiet Steinfurter Straße / B 54 / Autobahn A 1.

Münster, **14.12.2005**

Tillmann (L.S.)
Dr. Tillmann
Oberbürgermeister