

## Stellungnahmen

### **zum Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 268: Mecklenbeck - Gewerbegebiet östlich der Autobahn / nördlich der Weseler Straße**

Anlage 1 zur Vorlage Nr. V/0979/2019

Zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung des Entwurfs der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 268 gemäß § 3 Abs. 1 und 2, § 4 Abs. 1 und 2 Baugesetzbuch (BauGB) wurden die folgenden Stellungnahmen abgegeben:

#### **1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB - Aushang im Kundenzentrum (und Internet) vom 10.12. bis 21.12.2018**

Es wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

#### **2. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB - Auslegung im Kundenzentrum (und Internet) vom 05.08.2019 bis 05.09.2019**

##### 2.1 Privatperson – 05.09.2019

- 2.1.1 [...] Der Hinweis, dass kein Umweltbericht erstellt werden müsse, entbinde nicht davon, das Abwägungsmaterial im Sinne des genannten § 1 Abs. 6 BauGB zu erheben. Zudem sollte dargelegt werden, weshalb die Grundzüge der Planung im Sinne des § 13 nicht berührt sind und somit die Anwendbarkeit des genannten Paragraphen legitimiert ist. Speziell bei Änderungen oder Ergänzungen zur Art der baulichen Nutzung sei das vereinfachte Verfahren nur in solchen Ausnahmefällen anwendbar, in denen die bisherige Art der baulichen Nutzung nur geringfügig, etwa im Wege von Feingliederungen eines Baugebiets nach BauNVO modifiziert werde. Was hat der Ursprungs-Bebauungsplan (also Nr. 268) an planerischer Konzeption in seiner Begründung dargelegt?

#### **Stellungnahme der Verwaltung**

Die Grundzüge der Planung werden durch die 3. (vereinfachte) Änderung nicht berührt, weil die dem Bebauungsplan Nr. 268 zugrunde liegende Zielsetzung - Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für industrielle und gewerbliche Nutzungen, um der anhaltenden Nachfrage nach Gewerbe-Baugrundstücken in der Stadt Münster nachzukommen – unverändert weiterverfolgt und damit der Gebietscharakter gestärkt wird. Der Ausschluss von Einzelhandel in den Gewerbegebieten, kann insofern als Abweichung von mindermem Gewicht, die die Planungskonzeption des Bebauungsplans unangetastet lässt, im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB herbeigeführt werden.

Bei der 3. Änderung des Bebauungsplanes wird weder die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht) unterliegen, noch bestehen Anhaltspunkte dafür, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b) BauGB) beeinträchtigt werden könnten. Es werden keine zusätzlichen Ein-

griffe in Natur und Umwelt ermöglicht. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den Umweltschutz einschließlich des Naturschutzes und der Landespflege sind daher nicht zu erwarten.

**Beschlussvorschlag:**

Der Stellungnahme, dass die Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB nicht ausreichend belegt sei, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.1.1).

2.1.2 „Die textliche Festsetzung 1.2 ist widersprüchlich und somit unwirksam. Entweder man schließt Einzelhandelsbetriebe im Sinne der BauNVO aus, oder nicht.

Betriebe im Bestand können gem. § 1 Abs. 10 BauNVO einen erweiterten Bestandsschutz erhalten. In jedem Fall sind sie nicht namentlich in einem Bebauungsplan festzusetzen.“

**Stellungnahme der Verwaltung**

Planungsziel ist der grundsätzliche Ausschluss des Einzelhandels. Da es sich um ein bebauteres Gebiet mit wenigen vorhandenen Einzelhandelsnutzungen handelt, sichert die Ausnahmeregelung, über den Bestandsschutz hinaus, eine zwar eng begrenzte Erweiterungsmöglichkeit für die betroffenen Betriebe, aber gleichwohl die Möglichkeit für betrieblich erforderliche Anpassungsmaßnahmen.

Mit der namentlichen Nennung der Betriebe wird die ausnahmsweise zulässige Erweiterungsmöglichkeit gezielt auf bereits vorhandene und planungsrechtlich- und bauordnungsrechtlich genehmigten Nutzungen, begrenzt. Dies unterstützt die angestrebte Stärkung des Gebietes für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben.

**Beschlussvorschlag:**

Der Stellungnahme, die textliche Festsetzung Nr. 1.2 sei widersprüchlich und somit unwirksam, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.1.2).

Der Stellungnahme, in den textlichen Festsetzungen keine namentliche Nennung von Betrieben vorzunehmen, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.1.3).

2.1.3 Einzelhändler sei – nach der Definition des § 1 des Gesetzes gegen den unlauteren Wettbewerb (UWG), wer überwiegend letzte Verbraucher (Letztverbraucher, Endverbraucher) beliefere. Somit handele es sich bei einem Kfz-Handel ebenfalls um einen Einzelhandelsbetrieb. Die Argumentation, dass ein Kfz-Handel kein „typischer“ Einzelhandel sei und wenig Publikumsverkehr erzeuge, gehe an der Sache vorbei.

**Stellungnahme der Verwaltung**

Dass KFZ-Handel Einzelhandel ist, wird durch den Bebauungsplan und seine Inhalte nicht bestritten. Der Bebauungsplan lässt den KFZ-Handel nur ausnahmsweise zu. Dies hat mit der typischen Struktur des Autohandels zu tun, der neben dem Verkauf auch größere Wartungs- und Reparaturbereiche umfasst. Aufgrund der größeren handwerklichen Betriebsteile, erzeugt der KFZ-Handel in der Regel eine deutlich geringere Kundenfrequenz, als andere Einzelhandelsnutzungen und kann insofern in Übereinstimmung mit den Zielen der gewerblichen Entwicklung gestaltet werden.

**Beschlussvorschlag:**

Der Stellungnahme, die Bewertung des Kfz-Handels als untypischen Einzelhandel sei unsachgemäß, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.1.4).

- 2.1.4 Soweit Tankstellen mit Einzelhandel verbunden sind, komme es darauf an, ob dieser Einzelhandel als unselbständiger Betriebsteil der Tankstelle zu beurteilen sei oder ob er nach Warenangebot und Ausrichtung eine selbständige Funktion erfülle. Beschränke sich der Verkauf auf Reisebedarf (definiert in § 2 Abs. 2 LadSchIG) sowie auf Ersatzteile für Kraftfahrzeuge, soweit dies für die Erhaltung oder Wiederherstellung der Fahrbereitschaft notwendig ist (§ 6 LadSchIG), und ist die Verkaufsfläche hierauf beschränkt, spräche dies für die Annahme, dass dieser Einzelhandel dem Betrieb der Tankstelle bauplanungsrechtlich zuzuordnen und kein eigenständiger Einzelhandelsbetrieb darstelle, der nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 und § 11 Abs. 3 BauNVO zu beurteilen wäre.

Daraus folge, dass dieser Passus in der textlichen Festsetzung entbehrlich sei.

**Stellungnahme der Verwaltung**

Tankstellenshops gehören zur Serviceausstattung jeder Tankstelle. Waren diese Shops in früheren Zeiten tatsächlich nur auf klassischen Reisebedarf wie Süßigkeiten, Zeitschriften, Tabakwaren, etc. beschränkt, verfügen heutige Tankstellenshops über ein breites Warenangebot. Diese Shops können nicht mehr als Nebennutzung der Tankstelle, sondern nur als eigenständige Einzelhandelsbetriebe gewertet werden und bedürfen, wegen möglicher einzelhandelsstruktureller Auswirkungen, einer Regelung hinsichtlich der zulässigen Verkaufsfläche.

**Beschlussvorschlag:**

Der Stellungnahme, in den textlichen Festsetzungen ist der Absatz zu den maximalen Verkaufsflächengrößen von Tank-Shops entbehrlich, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.1.5).

- 2.1.5 „Textliche Festsetzungen 3.3 bis 3.5:

Hier handelt sich um Hinweise und nicht um textliche Festsetzungen.“

**Stellungnahme der Verwaltung**

Die genannten Punkte sind auch als Hinweise in der Planzeichnung ausgewiesen.

Ein Beschluss erübrigt sich.

- 2.1.6 Die Begründung lasse nicht erkennen, was in die Abwägung eingestellt wurde (Abwägungsmaterial) und wie aus welchen Gründen was abgewogen wurde. Der Hinweis auf ein bestehendes Einzelhandels- und Zentrenkonzept rechtfertige noch nicht die Aufstellung des Bebauungsplans und die Ergänzung um die textliche Festsetzung 1.2.

**Stellungnahme der Verwaltung**

Einzelhandelsstandorte haben erhebliche stadtstrukturelle und städtebauliche Bedeutung für die Entwicklung von Städten. Mit der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes hat der Rat der Stadt 2018 Ziele für die Sicherung und Stärkung des vorhandenen Zentrumsystems des Einzelhandels in Münster beschlossen. Diese Zielsetzungen werden in der Begründung zum Bebauungsplan ausführlich dargelegt. Bebauungspläne

sind - gemäß Baugesetzbuch – aufzustellen sobald und soweit es zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung erforderlich ist. Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 268 dient der Steuerung der Einzelhandelsentwicklung entsprechend den vom Rat der Stadt beschlossenen Zielsetzungen.

### **Beschlussvorschlag**

Der Stellungnahme, die Begründung zur Planänderung sei unvollständig, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.1.6).

### **3. Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB – Beteiligungszeitraum 09.11. bis 14.12.2018**

Folgende Träger öffentlicher Belange haben keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen bezüglich der Planung vorgebracht

3.1 Handelsverband NRW vom 04.12.2018

3.2 Städtische Denkmalbehörde – Baudenkmalpflege – vom 13.12.2018

3.3 Handwerkskammer Münster vom 13.12.2018

### **3.4 IHK NRW vom 14.12.2018**

Es wird empfohlen, die Planungen mit den betroffenen Unternehmen im Bestand zu diskutieren, um eine entsprechende Akzeptanz der Planungen zu erreichen.

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Die Änderungen des Bebauungsplanes entsprechen den Zielsetzungen der Fortschreibung des Einzelhandels – und Zentrenkonzeptes der Stadt von 2018. Die Fortschreibung des Konzeptes wurde begleitet von öffentlichen Informationsveranstaltungen und Expertenhearings, so dass die Zielsetzungen des Konzeptes einer breiten Öffentlichkeit zur Kenntnis gebracht wurden und die Gelegenheit für eine intensive Erörterung der Auswirkungen geboten war.

Das Bebauungsplanverfahren hat mit der frühzeitigen Beteiligung und der öffentlichen Auslegung der Bebauungsplanentwürfe die Gelegenheit geboten, die geplante Umsetzung der übergeordneten Zielsetzungen für die Einzelhandelsentwicklung am Standort in Mecklenbeck nachzuvollziehen. Die öffentliche Auslegung hat keine Anregungen aus dem Kreis der ansässigen Gewerbetreibenden erbracht.

### **Beschlussvorschlag**

Der Anregung, eine Diskussion über die Planung mit den betroffenen Unternehmen zu führen, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.1.7).

### **3.5 Städtische Denkmalbehörde – Bodendenkmalpflege – vom 13.12.2018**

Es wird angeregt, den Hinweis zu Bodendenkmälern im Bebauungsplan wie folgt zu formulieren:

Die Entdeckung von Bodendenkmälern (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauern, Einzel-funde aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit und Fossilien) ist unverzüglich der Stadt Münster/Städtische Denkmalbehörde oder dem Landschaftsver-

band Westfalen-Lippe/ LWL-Archäologie für Westfalen, Münster anzuzeigen (§ 15 DSchG). Die Fundstelle ist unverändert zu erhalten (§ 16 DSchG).

#### **Stellungnahme der Verwaltung**

Im Bebauungsplanentwurf wurde der Anregung bereits gefolgt. Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

#### **4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB - Beteiligungszeitraum 05.08. bis 05.09.2019**

Folgende Träger öffentlicher Belange haben keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen bezüglich der Planung vorgebracht

- 4.1 MünsterNETZ vom 05.08.2019
- 4.2 Nowega GmbH vom 09.08.2019
- 4.3 Tyssengas vom 13.08.2019
- 4.4 LWL - Archäologie für Westfalen vom 14.08.2019
- 4.5 PLEdoc vom 27.08.2019
- 4.6 IHK NRW vom 05.09.2109