

Begründung
zur 2. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 24
„Gewerbegebiet Söhlstraße“

I.

Vorbemerkung

Der Einzelhandel nicht nur in Munster befindet sich inmitten einer strukturellen Problemlage, deren Auswirkungen und Ende nicht absehbar sind.

Festzustellen ist, dass traditionelle Einzelhandelsstandorte wie z. B. die Wilhelm-Bockelmann-Straße durch Weggang oder Aufgabe des Facheinzelhandels an Attraktivität verlieren mit der Folge zunehmenden Leerstands und geringer werdender Passanten- und Kundenfrequenz.

Parallel dazu ist erhöhte Nachfrage nach Standorten in Konzentrationsgebieten großflächigen Einzelhandels festzustellen, zu denen das Gewerbegebiet Söhlstraße zählt.

Auf der Grundlage der Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes konnten Baugenehmigungen für Einzelhandelsnutzungen erteilt werden mit der Folge, dass sich ein weiterer Einzelhandelsschwerpunkt entwickelte, der in massiver Konkurrenz zum traditionellen Standort Innenstadt steht.

Um diese Entwicklung steuern zu können, hat der Rat der Stadt Munster in seiner Sitzung am 21.02.2002 die Änderung des Bebauungsplanes und zugleich die Satzung über eine Veränderungssperre beschlossen. Ziel dieser Veränderungssperre ist, zur Sicherung der mit dem Bebauungsplan geplanten gewerblichen Nutzung im Bereich des Gewerbegebietes Söhlstraße die Zunahme von Einzelhandelsnutzung zu begrenzen, da der Einzelhandelschwerpunkt Innenstadt Nachteile erleidet und in seiner Funktion und Entwicklung gefährdet ist.

II.

Lage des Plangebietes, Geltungsbereich der Planänderung

Das Plangebiet liegt im Osten der Kernstadt und wird begrenzt im Norden durch die Bahnlinie Bremen-Uelzen, im Westen durch die Söhlstraße, im Süden durch die Hans-Krüger-Straße und im Osten durch die Grenze des Truppenübungsplatzes Munster-Nord.

Der Geltungsbereich der Veränderungssperre und dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 „Gewerbegebiet Söhlstraße“.

III.

Ziele und Zwecke der Planung

Die Planänderung verfolgt das Ziel, die Einzelhandelsnutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf den Bestand bzw. rechtgültige Baugenehmigungen zu beschränken. Durch Ausschluss von Einzelhandel in diesem Bereich soll ein weiteres Abwandern aus der Innenstadt verhindert und die Lenkungsmöglichkeit in den Bereich Innenstadt gestärkt werden.

IV.

Inhalt des Änderungsplanes

Die Änderung des Bebauungsplanes lautet wie folgt:

Einzelhandelsbetriebe sind im Gewerbegebiet (GE) und im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) nicht zulässig.

Ausnahmsweise kann Einzelhandel zugelassen werden, wenn er mit einem Handwerksbetrieb verknüpft ist und die Einzelhandelsflächen im Vergleich zum Gesamtbetrieb untergeordnet sind oder es sich um Kfz-Einzelhandel handelt.

Die Ausnahmen sollten zugelassen werden, da Kfz-Einzelhandel typischerweise nicht innenstadtrelevant ist und in der Regel mit Werkstattbetrieben verbunden ist. Eine entsprechende Nutzung würde daher dem Ziel der insgesamt gewerblichen Nutzung in diesem Gebiet nicht entgegenstehen.

Die Zulassung von Einzelhandel im Zusammenhang mit Gewerbebetrieben ist deswegen zweckmäßig, da dieser Betriebszweig für Gewerbeunternehmen zur Kundenbindung von großer Bedeutung und aufgrund dieser Verbindung zum Gewerbebetrieb nicht innenstadtrelevant sein kann.

Zulässig sind weiterhin Dienstleistungsbetriebe sowie weitere Nutzungen gem. der Baunutzungsverordnung. Negative Auswirkungen auf den Einzelhandel in der Innenstadt sind zu vernachlässigen.

Die bis zum 01.06.2003 durchgeführte frühzeitige Beteiligung von Bürgern und Trägern öffentlicher Belange sowie die öffentliche Auslegung der Planung vom 04.11. – 03.12.2003 ergab keine Änderung der Planung und Begründung.

29633 Munster, den 22.04.2004

STADT MUNSTER

Der Bürgermeister

In Vertretung:

