

## **BEGRÜNDUNG**

### **zur 43. Änderung des FNP im Stadtteil Gremmendorf im Bereich Loddenheide: Bertha-von-Suttner-Weg / Albersloher Weg / Willy-Brandt-Weg.**

#### **1. Planungsanlass und Planungsziele**

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich vollständig als Gewerbegebiet (GE) dargestellt. Innerhalb des Änderungsbereichs befinden sich im östlichen Teilabschnitt, von der Straße Albersloher Weg aus erschlossen, ein Gastronomiegroßhandel (Gebäude des ehemaligen Praktiker-Baumarktes, Albersloher Weg 198), im mittleren Teilabschnitt, von der Straße Dag-Hammar-skjöld-Weg erschlossen, das Gebäude eines im Jahr 2017 geschlossenen Einzelhandelsbetriebs für Bettwaren und Heimtextilien und im westlichen Teilabschnitt, vom Willy-Brandt-Weg aus erschlossen, ein großflächiger Gartenfachmarkt. Die übrigen Grundstücksflächen sind zurzeit unbebaut.

Durch die 43. Änderung des Flächennutzungsplans soll der bisher als GE dargestellte Bereich zu einem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „*Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten / Dienstleistungen und Verwaltung*“ (SO EH-NZK/D+V) umgewidmet werden.

Anlass zur 43. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Schaffung geeigneten Planungsrechts zur Umsetzung der einzelhandelsstrukturellen Entwicklungsziele für den Planbereich gemäß des vom Rat am 14.03.2018 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Münster. Für die unbebauten Flächen und auch den ehemaligen Praktiker-Baumarkt bestehen seit Jahren Ansiedlungsanfragen und -bestrebungen des großflächigen Einzelhandels. In den jeweils vom Rat der Stadt Münster beschlossenen Fassungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts aus den Jahren 2004 und 2009 (1. Fortschreibung) sowie auch gemäß der aktuellen 2. Fortschreibung 2018 ist der Änderungsbereich Bestandteil des ausgewiesenen Sonderstandorts für großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten. Dieser Sonderstandort, mit identischen Zielaussagen, umfasst zudem auch die unmittelbar nördlich anschließenden Flächen (Selbstbedienungswarenhaus Marktkauf, Baumarkt Hellweg) bis zur Egbert-Snoek-Straße. Im Sinne einer funktionalen und gesamtstädtisch strukturverträglichen Aufgabenverteilung der Einzelhandelsstandorte und der übergeordneten Entwicklungsziele zur Einzelhandelsentwicklung in Münster sind Sonderstandorte grundsätzlich als Vorrangflächen für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten zu verstehen. Dabei sind schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung zu vermeiden. Hierzu sollen insbesondere zentrenrelevante Randsortimente auf bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche eines Vorhabens, insgesamt aber max. 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, bezogen auf die Gesamtheit der zentrenrelevanten Randsortimente, begrenzt werden. Die ausgewiesenen Sonderstandorte (inklusive des Änderungsbereiches) zeichnen sich durch eine stadtstrukturell geeignete und verkehrlich für den Individual- und öffentlichen Verkehr gut erschlossene Lage an bereits bestehenden Standorten des großflächigen Einzelhandels aus. Sie dienen der Angebotsergänzung der zentralen Versorgungsbereiche, indem sie Einzelhandelsbetriebe aufnehmen,

- › die einen überdurchschnittlichen Flächenverbrauch bzw. eine geringere Flächenproduktivität aufweisen und in den zentralen Versorgungsbereichen nur bedingt bzw. nicht angesiedelt werden können oder sollen,
- › deren Angebote die Zentren- und Nahversorgungsstruktur nicht negativ beeinträchtigen.

Über die Festlegungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für den Änderungsbereich hinaus ist durch den dort geltenden Bebauungsplan Nr. 404. Loddenheide, Albersloher Weg / An den Loddenbüschen (Fassung der 1. Änderung, Oktober 2000) eine klare einzelhandelsstrukturelle Vorprägung gegeben, da in den dort festgesetzten GE-Gebieten der Einzelhandel mit Möbeln einschließlich textiler Raumausstattung, Bau- und Heimwerkerbedarf, sowie KFZ-Handel und -zubehör zulässig ist.

Durch die Darstellung des Änderungsbereichs als „Sondergebiet EH-NZK/D+V“ soll in Übereinstimmung mit den Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts, neben dem bestehenden Gartenfachmarkt, die Ansiedlung von großflächigen Verkaufsflächen im Möbelsegment ermöglicht werden. Im Zuge der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts 2018 wurde zum einen für das Oberzentrum Münster ein Entwicklungspotenzial im langfristigen Bedarfsbereich Möbel ermittelt. Zum anderen ergänzt der Fachmarktstandort im Segment Möbel in räumlicher und struktureller Hinsicht das bisher nur im Westen der Stadt (ehem. Möbel Finke und Möbeldiscounter / Höffner bei Nienberge, Poco in Mecklenbeck) ansässige Angebot großflächiger Möbelmärkte auch im wachsenden südöstlichen Stadtgebiet von Münster.

Aktuell gibt es innerhalb des Änderungsbereichs zwei konkrete investorensseitige Ansiedlungsplanungen für großflächige Möbelmärkte. Hierbei handelt es sich zum einen um die unbebauten Grundstücksflächen am Willy-Brandt-Weg (im Weiteren „Planvorhaben 1“). Im unbebauten Eckbereich Albersloher Weg / Willy-Brandt-Weg soll – analog zur südlich entlang des Albersloher Weges anschließenden Zone von Dienstleistungsflächen – ein Bürogebäude entstehen. Der Ansiedlungsbereich für den Möbelmarkt umfasst die unbebauten Flächen westlich und östlich der Stichstraße Dag-Hammarskjöld-Weg. Diese Straße soll, da sie nicht mehr für Erschließungszwecke benötigt wird, entwidmet und überbaut werden. Die an diese Stichstraße angrenzende, leer stehende Immobilie des ehemaligen Einzelhandelsbetriebes für Bettwaren und Heimtextilien wurde von dem Vorhabenträger erworben und soll in das Bauvorhaben einbezogen und voraussichtlich für Freizeitwecke, z. B. ein Fitnessstudio, umgenutzt werden.

Zum anderen besteht für das benachbarte, nordwestlich anschließende und derzeit durch einen Gastronomiegroßhandel genutzte Grundstück (ehemaliger Praktiker-Baumarkt) die konkrete Absicht zur Ansiedlung eines großflächigen Möbelmarktes (im Weiteren „Planvorhaben 2“) durch An- und Umbau des zweigeschossigen Bestandsgebäudes. Auf dem ca. 14.200 m<sup>2</sup> umfassenden Grundstück plant die XXXLutz-Gruppe ein Trendmöbelhaus Mömax mit ca. 7.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und einem Restaurant auf ca. 380 m<sup>2</sup>. Zusätzlich soll ein Anbau für das Lager erfolgen.

Folgende einzelhandelsrelevante Daten zu den Planvorhaben 1 und 2 liegen der 43. Flächennutzungsplanänderung zugrunde:

- › Planvorhaben 1 (auf den unbebauten Grundstücksflächen), Grundlage ist eine konkrete Ansiedlungsplanung des Investors:
  - ⇒ Neubau eines Möbelhaus mit insgesamt **14.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche**, davon gem. Münsteraner Sortimentsliste als Bestandteil des vom Rat der Stadt am 14.03.2018 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts:
    - 8.650 m<sup>2</sup> für nicht zentrenrelevante Sortimente

- 1.400 m<sup>2</sup> für zentrenrelevante Randsortimente (10 % der Gesamtverkaufsfläche des Vorhabens)
  - 600 m<sup>2</sup> Check-In / Check-Out / Kassenzone
  - 3.350 m<sup>2</sup> SB-Lager Möbel
- › Planvorhaben 2 (auf dem Grundstück des Gastronomiegroßhandels, ehemaliger Praktiker Baumarkt), Grundlage ist die konkrete Ansiedlungsplanung des Investors Bauvoranfrage mit auf den Nutzflächen des bestehenden Gebäudes (ehemaliger Baumarkt) basierenden Verkaufsflächenangaben:
- ⇒ Umbau des ehemaligen Praktiker-Baumarktes zu einem Möbelhaus mit **rd. 7.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche** sowie einem Restaurant mit 380 m<sup>2</sup> Nutzfläche, Errichtung eines Anbaus für das Lager

Bei Realisierung der oben genannten Planvorhaben würden die freien Flächenpotenziale des Plangebietes (Sondergebiet EH-NZK / D+V) vollständig genutzt. Flächenreserven für weitere, zusätzliche Einzelhandelsansiedlungen im Plangebiet verblieben daher nicht.

Sollte eines der beiden vorgenannten Planvorhaben oder beide in Zukunft nicht realisiert werden, könnten die Flächen auf der Grundlage der vorgesehenen Darstellung als Sondergebiet EH-NZK / D+V auch teilweise bzw. vollständig durch Büronutzungen oder Dienstleistungen genutzt werden.

#### Hinweis zu § 1a BauGB (Bodenschutzklausel)

Münster ist eine wachsende Stadt mit aktuell ca. 310.000 Einwohnern. Für das Jahr 2030 prognostizieren sowohl das Land NRW als auch die Stadt Münster selbst ein weiteres Einwohnerwachstum auf mindestens ca. 326.000 Einwohner. Dies führt – zusammen mit den allgemein sinkenden Haushaltsgrößen – zum Bedarf von ca. 2.000 Neubauwohnungen im Jahr bei einem derzeit angespannten Wohnungsmarkt mit steigenden Mieten und Bodenpreisen<sup>1</sup>. Das Einwohnerwachstum geht einher mit einem steigenden Bedarf an gewerblichen Bauflächen.

Der Planbereich wird bereits seit mehreren Jahrzehnten überwiegend gewerblich-baulich genutzt. Er liegt vergleichsweise zentral im Stadtgebiet und ist mit allen Verkehrsmitteln gut erreichbar; der ehemals vorhandene Bahnanschluss (ehem. Panzerverladung) wurde allerdings im Bereich eines Autohauses gekappt. Die Nutzung aktuell bestehender Flächenreserven (Brachflächen) im Plangebiet soll unter geänderten Rahmenbedingungen (2018 aktualisiertes Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Münster) ermöglicht und gesteuert werden. Damit wird eine Inanspruchnahme bisher nicht baulich genutzter Freiflächen i.S. des Bodenschutzgebotes des BauGB vermieden bzw. minimiert.

Die vorliegende Planung „43. Änderung des FNP“ entspricht daher den Anforderungen des § 1a BauGB, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen.

#### Hinweis zu § 1a (5) BauGB (Klimaschutzklausel)

Der Änderungsbereich ist im Wesentlichen durch bestehende bauliche Nutzungen im Bereich des Gartenfachmarktes sowie der bestehenden baulichen Nutzungen im Bereich des ehem. Praktiker-Baumarkts sowie des ehem. Bettenfachmarkts gekennzeichnet. Andere Flächenanteile liegen zurzeit brach. Aufgrund der Lage umgeben von baulichen Nutzungen und Verkehrsflächen besitzen die Brachflächen jedoch insgesamt keine bedeutenden klima-

<sup>1</sup> vgl. Kompendium zum Handlungskonzept Wohnen, Münster 2014, das Baulandprogramm 2017 - 2025 (vgl. Vorlage V/0215/2017)

bzw. luftrelevanten Funktionen. Gemäß der Grünordnung Münster, „Teilplan Freiraumkonzept“, wird der Änderungsbereich bereits als „Siedlungsbereich“ dargestellt, so dass hier keine Funktion als klimaökologischer Ausgleichsraum für die Stadt und ihre Siedlungskörper vorliegt.

Das Planvorhaben trägt bau- und betriebsbedingt nicht zu einer relevanten Verstärkung des Klimawandels bei. Eine besondere Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels besteht nicht. Der Änderungsbereich liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsbereiche, so dass bau- und anlagenbedingte erhebliche Auswirkungen - z.B. durch einen etwaigen Verlust von Retentionsräumen - nicht anzunehmen ist.

## 2. Planungsrechtliche Situation

### 2.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der geltende Regionalplan Münsterland wurde am 16.12.2013 vom Regionalrat Münster aufgestellt und am 27.06. 2014 von der Landesplanungsbehörde Nordrhein-Westfalen bekannt gemacht. Seit dem 16.02.2016 wird der Regionalplan durch den Sachlichen Teilplan Energie ergänzt, seit dem 24.10.2018 zusätzlich durch den Sachlichen Teilplan Kalkstein.

Der geltende Regionalplan – Teilabschnitt Münsterland – stellt den Änderungsbereich vollständig als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Die beabsichtigten Änderungen des Flächennutzungsplans stimmen mit der Zielsetzung der Regionalplanung überein. Eine Anpassung des Regionalplans ist nicht erforderlich.

Mit Schreiben vom 28.06.2018 hat die Bezirksregierung Münster ergänzend mitgeteilt, dass bei der vorgelegten Planung zur Neuansiedlung von zwei Möbelmärkten mit zusammen ca. 28.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche mehrere Ziele und Grundsätze des LEP NRW für die Einzelhandelsnutzungen zu beachten und zu berücksichtigen sind. Die Bezirksregierung trifft zusammengefasst die Aussage, dass durch die vorgelegte Planung diese Ziele und Grundsätze insgesamt beachtet bzw. berücksichtigt wurden. Im weiteren Verfahren wird die Stadt Münster die erforderlichen Nachweise der städtebaulichen Verträglichkeit der Ansiedlungsplanungen (§ 11 Abs. 3 BauNVO) und den Übereinstimmungsnachweis mit den Ziel des Beeinträchtigungsverbots gem. LEP NRW im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens über städtebauliche Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalysen erbringen.

Die vorliegende 43. Änderung des Flächennutzungsplans wird auch den Zielen und Grundsätzen des LEP NRW - "Großflächiger Einzelhandel" gerecht:

› **6.5-1 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB)**

*Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 (BauNVO) dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.*

Gemäß dem gültigen Regionalplan Münsterland liegt der Planbereich innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB).

Damit wird dem Ziel entsprochen.

### › 6.5-3 Ziel Beeinträchtigerungsverbot

*Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.*

Innerhalb des Plangebietes (Sondergebiet EH-NZK/D+V) ist von folgenden Einzelhandelsnutzungen bzw. Verkaufsflächen auszugehen:

Gartenfachmarkt	7.000 m <sup>2</sup> (Bestand)
Planvorhaben 1	14.000 m <sup>2</sup> (Neuplanung)
Planvorhaben 2	7.000 m <sup>2</sup> (Umnutzung Bestand)

Gesamt 28.000 m<sup>2</sup>.

Zu den zu prüfenden Neuplanungen liegen zu beiden Planvorhaben Daten zur Art und zum Umfang der vorgesehenen zentrenrelevanten Randsortimente in der Größe von maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche vor:

Planvorhaben 1: zentrenrelevante Randsortimente:

› Heim- und Haustextilien, Bettwaren, Bettwäsche	455 m <sup>2</sup>
› Lampen	210 m <sup>2</sup>
› Kinderwagen	70 m <sup>2</sup>
› Glas, Porzellan, Keramik	105 m <sup>2</sup>
› Haushaltswaren	105 m <sup>2</sup>
› Badeaccessoires	35 m <sup>2</sup>
› Geschenkartikel	70 m <sup>2</sup>
› Einrichtungszubehör	175 m <sup>2</sup>
› Kunstgewerbliche Erzeugnisse, Bilder und Rahmen	105 m <sup>2</sup>
› Babyzubehör	<u>70 m<sup>2</sup></u>

Gesamt 1.400 m<sup>2</sup>.

Für Planvorhaben 2: zentrenrelevante Randsortimente:

Der Vorhabenträger hat dabei zunächst eine Verteilung auf folgende Branchen mit geschätzten Flächenanteilen konzipiert, die zusammen mit 830 m<sup>2</sup> mehr als die maximal zulässigen 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche umfassen, die im weiteren Verfahren noch konkretisiert werden sollen:

› Heimtextilien	200 m <sup>2</sup>
› Vorhänge	100 m <sup>2</sup>
› Lampen	200 m <sup>2</sup>
› Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltswaren	<u>330 m<sup>2</sup></u>
	(830 m <sup>2</sup> )
Gesamt maximal	700 m <sup>2</sup> .

Bei dem Gartenfachmarkt mit rund 7.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche handelt es sich um eine Bestandsnutzung (Eröffnung Anfang 2001). Eine sortimentsgenaue Erfassung der Kern- und Randsortimente für diesen Fachmarkt liegt der Stadtverwaltung nicht vor. In Bezug auf die branchentypisch üblicherweise auf max. 10 % der Verkaufsfläche mit angebotenen zentrenrelevanten Randsortimenten (z. B. Geschenk- / Dekoartikel, Haushaltswaren oder Fachliteratur etc.) wird davon ausgegangen, dass sich die Bestandsstrukturen des

Einzelhandels im Einzugsbereich vollständig auf das Wettbewerbsumfeld (inklusive Gartenfachmarkt) eingestellt haben. Städtebauliche (im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO) oder landesplanerische (Beeinträchtigungsverbot) Auswirkungen sind daher durch die Darstellung des Sondergebiets EH-NZK / D+V im Zuge der Flächennutzungsplanänderung nicht zu erwarten bzw. zu bewerten.

Für beide Planvorhaben werden vorhabenbezogene Bebauungsplanänderungsverfahren angestrebt, deren Einleitung der zuständige Fachausschuss des Rates der Stadt Münster jeweils zugestimmt hat. Für Planvorhaben 2 wurde zum Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit bereits eine Auswirkungsanalyse erarbeitet („Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Möbelmitnahmemarktes am Standort Loddenheide, BBE Handelsberatung, Köln, Juli 2019). Im Ergebnis schließt der Gutachter städtebaulich relevante Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Münster und der benachbarten Städte und Gemeinden aus. Ebenfalls wird eine Deckungsgleichheit mit den Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Münster attestiert.

Eine entsprechende städtebauliche Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse soll im Zuge der weiteren Planungskonkretisierung, spätestens mit Vorliegen des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, auch für Planvorhaben 1 erfolgen.

#### › **6.5-4 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche**

*Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.*

Die geplanten Darstellungen der 43. Änderung des Flächennutzungsplans ermöglichen – neben der bereits bestehenden Einzelhandelsnutzung des Gartenfachmarktes (7.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche inklusive Außenverkaufsfläche) – die Ansiedlung neuer Verkaufsflächen für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten in der Größe von rd. 21.000 m<sup>2</sup>. Das Ansiedlungspotenzial setzt sich aus den Planvorhaben:

1. Neubau eines Möbelhaus mit insgesamt 14.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
  2. Umbau des ehemaligen Praktiker-Baumarktes zu einem Möbelhaus mit rd. 7.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- zusammen.

#### Umsatz-Kaufkraft-Kongruenz

Auf der Basis aktueller Einwohnerdaten der Stadt Münster (Ende 2018 ca. 310.000 Einwohner) und der Sortimentskaufkraft der Münsteraner Einwohner (GfKGeo-Marketing 2017) sowie allgemein zugänglicher Leistungsdaten des Einzelhandels (Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2017, BBE Handelsberatung, Köln, Juli 2019) ergeben sich folgende Werte zur Umsatz-Kaufkraft-Kongruenz für die Sortimentsbereiche (jeweils Raumleistung, d. h. Kern- und Randsortimente, ca.-Werte):

- › Gartenfachmarkt (Garten- und Baumarktsortimente)
  - Soll-Umsatz bei 7.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (max. 1.500 €/m<sup>2</sup> VKF): 10,5 Mio. Euro
  - Sortimentsspezifische Kaufkraft<sup>2</sup> der Einwohner in Münster: 180,1 Mio. Euro

<sup>2</sup> Beinhaltet auch Baumarktsortimente

- › Möbelhäuser
  - Soll-Umsatz bei 21.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (max. 1.300 €/m<sup>2</sup> VKF): 27,3 Mio. Euro
  - Sortimentsspezifische Kaufkraft<sup>3</sup> der Einwohner in Münster: 147,2 Mio. Euro

Bei der oben stehenden Berechnung wurden jeweils max. Umsatzwerte im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung angenommen.

Die Gegenüberstellung max. Umsätze der Kernsortimente mit der aktuellen Sortimentskaufkraft der Münsteraner Bevölkerung zeigt, dass der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der Stadt Münster für die geplanten Sortimentsgruppen (Kern- und Randsortimente) bei weitem nicht übersteigt. Ein Nachweis der Umsatz-Kaufkraft-Kongruenz für die einzelnen Randsortimente, jeweils deutlich unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit, erübrigt sich in Anbetracht des Kaufkraftvolumens von deutlich mehr als 300.000 Einwohnern des Oberzentrums Münster.

Dem Grundsatz 6.5-4. *Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche* wird somit entsprochen

› **6.5-5 Ziel Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente**

*Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt.*

Durch die textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan wird der relative Anteil der zulässigen zentrenrelevanten Randsortimente auf max. 10 % der Verkaufsfläche je Betrieb begrenzt werden, um wesentliche Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche zu vermeiden. Bei den zentrenrelevanten Sortimenten muss es sich um „Randsortimente“ handeln, die lediglich ergänzenden Charakter zum Kernsortiment haben und diesem in Umfang und Gewichtigkeit deutlich untergeordnet sind (Begrenzung auf max. 10 % der Verkaufsfläche). Bei Planvorhaben 1 (Neubau eines Möbelhauses mit 14.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VKF)) ist somit von max. 1.400 m<sup>2</sup> und bei Planvorhaben 2 (Umbau des ehemaligen Praktiker Baumarktes zu einem Möbelhaus mit rd. 7.000 m<sup>2</sup> VKF) von rd. 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente auszugehen. Die städtebauliche (i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO) Verträglichkeit der durch die Sondergebietsfestsetzungen der Flächennutzungsplanänderung bzw. der Bebauungsplanaufstellungen ermöglichte Ansiedlung von Verkaufsflächen mit zentrenrelevanten Randsortimenten wird in den weiteren Bebauungsplanverfahren über eine jeweilige vorhabenbezogene gutachterliche Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse erbracht werden (vgl. Erläuterung zu Ziel 6.5-3).

Für die Flächen des bestehenden Gartenfachmarktes ist derzeit keine Bebauungsplanänderung vorgesehen. Hinsichtlich der in dem Markt mit angebotenen zentrenrelevanten Randsortimente (Dekoartikel, Gartenwerkzeug etc.) wird zudem davon ausgegangen, dass sich die Bestandsstrukturen des Einzelhandels im Einzugsbereich vollständig auf das Wettbewerbsumfeld (inklusive Gartenfachmarkt) eingestellt haben und keine Auswir-

<sup>3</sup> Beinhaltet auch Haustextilien

kungen durch die Darstellung bzw. Festsetzung des Sondergebietes BuG zu erwarten bzw. zu bewerten sind. Im Falle einer Erweiterungsplanung der vorhandenen und genehmigten Verkaufsflächen des Gartenfachmarktes behält sich die Stadt Münster vor, zur Sicherung der Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts – in Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen zur Einzelhandelssteuerung gemäß LEP NRW - bauleitplanerisch tätig zu werden.

Dem Ziel 6.5-5 Ziel *Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente* wird somit entsprochen.

› **6.5-6 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente**

Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebiets für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht überschreiten.

Für das Planvorhaben 1 mit rd. 14.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche wird auf der Ebene der Bebauungsplanung ein einzelnes Sondergebiet festgesetzt werden. Gleiches gilt für das Planvorhaben 2 mit rd. 7.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Für die Bestandssituation des Gartenfachmarktes ist keine Bebauungsplanänderung vorgesehen. Durch die Festsetzung separater Sondergebiete für die Planvorhaben 1 und ggf. 2 in Kombination mit der jeweils begrenzten Zulässigkeit eines Anteils von max. 10% zentrenrelevanter Randsortimente an der Gesamtverkaufsfläche je Einzelhandelsvorhaben bzw. Sondergebiet wird sichergestellt, dass der Umfang zentrenrelevanter Randsortimente eines Sondergebietes 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht überschreitet. Selbst beide Vorhaben zusammen werden nicht die Grenze von 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsflächen mit zentrenrelevanten Sortimenten erreichen.

Dem Grundsatz 6.5-6 *Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente* wird somit entsprochen.

## 2.2. Bebauungsplan

Aktuell gilt im Plangebiet der Bebauungsplan Nr. 404 „Loddenheide - Albersloher Weg / An den Loddenbüschen“, der flächendeckend Gewerbegebiete festsetzt. Durch die Aufstellung von zwei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen, jeweils für die Planvorhaben 1 und 2, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für deren Genehmigung geschaffen werden. Für das Planvorhaben 2 (Mömax) soll aktuell der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 604 „Loddenheide - Albersloher Weg 198“ aufgestellt werden.

## 3. Änderungsbereich

Der Änderungsbereich der 43. Änderung des fortgeschriebenen FNP der Stadt Münster für das geplante Sondergebiet liegt im Stadtbezirk Münster-Südost im Stadtteil Gremmendorf. Der Änderungsbereich wird begrenzt durch den Albersloher Weg im Nordosten, den Willy-Brandt-Weg im Südosten, den Bertha-von-Suttner-Weg im Südwesten sowie die beiden Sondergebiete *Bau- und Gartenmarkt / Verwaltung* (SO BuG/V) und *SB-Warenhaus / Bau- und Gartenmarkt* (SO WH/BuG) im Nordwesten.



## 4. Änderungsinhalte

### 4.1 Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten / Dienstleistungen und Verwaltung (SO EH-NZK / D+V)

Entsprechend dem oben formulierten Planungsziel erfolgt für den Änderungsbereich im Flächennutzungsplan die Darstellung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung *Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten / Dienstleistungen und Verwaltung (SO EH-NZK/ D+V)*“.

### 4.2 Erschließung

Der Änderungsbereich ist über den Albersloher Weg (L 586) an das übergeordnete Straßennetz angebunden.

Der Änderungsbereich bietet mit den Haltestellen „Willy-Brandt-Weg“ der Stadtbuslinien 6, 8, und N85 sowie der Haltestelle „Bertha-von-Suttner-Weg“ der Stadtbuslinie 6 eine gute Einbindung in das öffentliche Busliniennetz in Richtung Hauptbahnhof Münster.

Mittelfristig ist auch noch die Errichtung eines Bahnhalt punktes „Loddenheide“ am Albersloher Weg ca. in Höhe der Einmündung des Martin-Luther-King-Wegs im Zuge der geplanten Reaktivierung der Westfälischen Landeseisenbahn (WLE) zwischen Sendenhorst und Münster-Hauptbahnhof geplant.

### 4.3 Ver- und Entsorgung / Technische Infrastruktur

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Strom und Wasser wird durch die vorhandenen Netze sichergestellt. Die Entsorgung wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. mit der Realisierung sichergestellt.

### 4.4 Immissionsschutz

Durch das geplante Vorhaben werden Immissionen ausgelöst. Die Ermittlung der entstehenden Immissionen sowie die Sicherstellung des Immissionsschutzes erfolgen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

### 4.5 Altlasten / Altstandorte

Im Altlastenkataster der Stadt Münster ist für den Änderungsbereich der 43. Änderung des Flächennutzungsplans folgende Altlasten-Verdachtsfläche eingetragen:

Altlast-/Verdachtsfläche 826: Als Standort eines ehemaligen Flughafen- und Kasernengeländes betrifft die Fläche das gesamte Grundstück des bestehenden C&C-Großmarktes sowie die südöstlich und südwestlich angrenzenden Flächen im Geltungsbereich des Bauungsplans Nr. 404. Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung zeigten Verunreinigungen des Erdreichs. Entsprechend der planungsrechtlich zulässigen Nutzung als Gewerbegebiet wurde eine Sanierung durchgeführt. Eine Sanierungsdokumentation für den Bereich liegt vor, alle Auflagen der Sanierungsgenehmigung wurden erfüllt. Grundsätzlich kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass eventuell noch Störstoffe oder geringe Kontaminationen in den nicht aufgeschlossenen Flächen vorhanden sind.

Die Fläche liegt im wirksamen Flächennutzungsplan innerhalb einer als Altlast-/Verdachtsfläche > 1 ha gekennzeichneten Fläche. Die Kennzeichnung bleibt mit der 43. Änderung des Flächennutzungsplans unverändert erhalten. Eine Kennzeichnung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird analog der Darstellung im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 404 nicht vorgenommen. Zur Sicherung eines fachgerechten Umgangs mit eventuell noch vorhandenen Störstoffen oder geringen Kontaminationen in den nicht aufgeschlossenen Flächen wird jedoch ein entsprechender Hinweis in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 604 aufgenommen.

#### **4.6 Denkmalschutz / Archäologie**

Innerhalb des Änderungsbereichs befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand weder denkmalgeschützte Gebäude noch Bodendenkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NRW. Bei Bodeneingriffen in einer über Jahrhunderte hinweg besiedelten Kulturlandschaft können jedoch jederzeit archäologische Funde und Befunde auftreten sowie neue Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauern, Einzelfunde aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden.

Den Umgang mit Bodendenkmälern und das Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern regelt das Denkmalschutzgesetz.

#### **4.7 Entwässerung**

Die Entwässerung des Änderungsbereichs wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sichergestellt.

#### **5. Arten- und Biotopschutz**

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

#### **6. Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht gemäß § 2a BauGB**

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.