

## **29. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Münster für den Bereich östlich der Heroldstraße / südlich der Weseler Straße im Stadtteil Mecklenbeck**

### **Vorhabenbezogene 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 342: Mecklenbeck - Weseler Straße / Autobahnzubringer (B51a) / Bahnstrecke Wanne- Eickel – Bremen / Heroldstraße**

Zur Offenlegung der Entwürfe der Flächennutzungsplanänderung und der vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes wurden die nachfolgenden Stellungnahmen vorgetragen:

1. Die Bezirksregierung Münster – Dezernat Regionalentwicklung empfiehlt mit Schreiben vom 19.08.2010 erneut, „die Obergrenze der Gesamtverkaufsfläche des Stadtbereichszentrums bereits in der Flächennutzungsplanänderung festzuhalten“; gemeint ist hier eine entsprechende Darstellung in der Planzeichnung.

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Vom Dezernat 32 der Bezirksregierung Münster wurden entsprechende Empfehlungen bereits früher im Rahmen von einzelnen Änderungen des Flächennutzungsplanes (FNP) vorgebracht (vgl. z. B. die 3. Änderung des fortgeschriebenen FNP 2007 sowie die 32. Änderung des fortgeschriebenen FNP 2009). Die Stadt Münster hat bisher im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes in der jeweiligen Begründung stets die konkrete, städtebaulich beabsichtigte Nutzung für den jeweiligen Standort dezidiert beschrieben. Insbesondere bei Sondergebieten im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO werden Angaben zu Sortimentsbereichen und Verkaufsflächenobergrenzen in den Begründungen vorgenommen; so auch im vorliegenden Fall (siehe Kaptitel 3.1 „Sondergebiet Zweckbestimmung Stadtbereichszentrum (SO SBZ)“, Seite 2-3 der Begründung des Entwurfs zur 29. Änderung des FNP der Stadt Münster).

Der Rat der Stadt Münster beschließt in seinem abschließenden Beschluss über die jeweilige FNP-Änderung ausdrücklich auch die dazugehörige Begründung und bindet sich damit an die entsprechenden textlichen Begründungen und Erläuterungen für die nachfolgende Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Daher ist es aus Sicht der Verwaltung nicht erforderlich, bei der Darstellung von Sondergebieten im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO alle differenzierten Nutzungsfestsetzungen zu den zulässigen Sortimentsbereichen und den jeweiligen Verkaufsflächenobergrenzen in der Planzeichnung oder in der dazu gehörigen Zeichenerklärung einer FNP-Änderung aufzulisten.

Zudem erscheint eine solche Auflistung nicht zweckmäßig, da differenzierte Angaben zu einzelnen zulässigen Sortimentsbereichen und zu den jeweiligen Verkaufsflächenobergrenzen für jedes Sondergebiet in der zeichnerischen Darstellung oder in der Legende zu einer Verschlechterung der Lesbarkeit des Flächennutzungsplans und seiner Zeichenerklärung führen würden.

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Empfehlung der Bezirksregierung Münster, die Obergrenze der Gesamtverkaufsfläche des Stadtbereichszentrums bereits in der Flächennutzungsplanänderung festzuhalten, sollte aus den vorgenannten Gründen nicht gefolgt werden (Beschlussvorschlag 1.3.1).

## 2. Der Vorhabenträger selbst regt Folgendes an:

**2.1** Es sollen Baby- und Kinderartikel mit maximal 200 m<sup>2</sup> zugelassen werden. Wenn das nicht möglich ist, sollen wenigstens 150 m<sup>2</sup> für Kinderwagen und Kindersitze zugelassen werden.

Die Spielwarenbetreiber weisen darauf hin, dass z.B. Kinderwagen / Sportwagen / Buggys erheblichen Platzbedarf haben, so dass diese schnell die mit 5% begrenzte Randsortimentsgrenze erreichen können und somit andere, der Abrundung dienende Randsortimente, ausschließen. Diese Restriktion gefährdet die gewünschte Ansiedlung eines Spielwarenmarktes.

Die Hinzunahme von „Kinder- und Babyartikel“ in die textliche Festsetzung unter „Spielwaren“ wäre zwar hilfreich, jedoch ist eine zusätzliche Verkaufsflächenfestsetzung für das Kinder- und Babyartikelsortiment notwendig, da insbesondere Kinderwagen und Kindersitze „Platzfresser“ sind, die einen großen Teil der möglichen Randsortimentsflächen in Anspruch nehmen müssten.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

In der Verträglichkeitsuntersuchung zu den geplanten Einzelhandelssortimenten (GMA, Mai 2008) hat der Gutachter einen Spielwarenmarkt mit einer Verkaufsfläche von 900 m<sup>2</sup> untersucht und festgestellt, dass die höchste Umsatzumverteilungsquote mit ca. 15% des sortimentsbezogenen Umsatzes in der Innenstadt erreicht wird. Dieses Ergebnis wurde zum Anlass genommen für eine Begrenzung der Verkaufsfläche des Spielwarenmarktes auf 600 m<sup>2</sup>, was einer maximalen Umsatzumverteilungsquote von 10% entsprochen hätte.

Einer Erweiterung der Verkaufsfläche für das Hauptsortiment „Spielwaren“ um 200 m<sup>2</sup> kann dennoch zugestimmt werden, da

- Kinderwagen und Kindersitze zu den flächenintensiven Artikeln gehören,
- der Einzelhandelsgutachter bei seiner Untersuchung beim Betriebstyp Spielwarenmarkt bereits das Sortiment Baby und Kinderartikel berücksichtigt hat,
- der Gutachter für einen Spielwarenmarkt mit 900 m<sup>2</sup> VKF vor dem Hintergrund der Leistungsfähigkeit und überdurchschnittlichen Rentabilität der innerstädtischen Betriebe keine negativen versorgungsstrukturellen Auswirkungen für die Innenstadt prognostiziert hat, obwohl die ermittelte Umsatzumverteilungsquote bei 15% liegen würde,
- die jetzt angeregte Erweiterung des Hauptsortiments „Spielwaren“ mit 800 m<sup>2</sup> VKF immer noch geringer ausfallen würde als die gutachterlich untersuchte Größenordnung von 900 m<sup>2</sup>.

### **Beschlussvorschlag:**

Der letzte Spiegelstrich im **zweiten Satz** der **textlichen Festsetzung Nr. 1.1** zur Bebauungsplanänderung wird wie folgt neu gefasst:

- **Spielwaren** mit maximal 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und Kinder- und Babyartikel mit maximal 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

(Beschlussvorschlag 1.2.1)

Die Begründungen zur Bebauungsplanänderung und zur Änderung des Flächennutzungsplanes werden entsprechend geändert und ergänzt.

(Beschlussvorschläge 1.1.1, 1.2.6)

**2.2** Es sollen zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Randsortimente unterschieden und in beiden Bereichen jeweils 5% zugestanden werden.

Die Sortimentsbestimmung im Bebauungsplan führt bei einigen potenziellen Mietern zu großen Schwierigkeiten. Mehrere Spielwarenbetreiber weisen darauf hin, dass notwendige Sortimentsteile wie z.B. Autokindersitze aufgrund des erheblichen Platzbedarfs im Rahmen der auf 5% limitierten Randsortimente nicht präsentiert werden können. Auch der Sportmarkt, der z.B. Dachgepäckträger für Fahrräder anbieten möchte, benötigt diese erweiterte Sortimentsgestaltung. Es ist hervorzuheben, dass die aufgeführten Warengruppen zu dem Bereich der nicht zentrenrelevanten Sortimente gehören, die für das Stadtzentrum Münster wie auch für das Stadtteilzentrum St. Anna in keiner Weise kritisch sind.

Die angeregte Regelung wäre im Übrigen gegenüber vielen Bebauungsplänen, die ohne Unterscheidung 10% gewähren, immer noch deutlich restriktiver.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Der Begründung zum Bebauungsplan gemäß soll, da neben dem Hauptsortiment ergänzende Randsortimente auf maximal jeweils 5 % der für die Nutzung zulässigen Verkaufsfläche möglich sind, der Ausschluss der in der Münsteraner Sortimentsliste aufgeführten zentrenrelevanten Sortimente der Nah- und Grundversorgung dafür Sorge tragen, dass keine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche oder der wohnungsnahen Versorgung gegeben ist. Die Begrenzung der Flächen für die Randsortimente auf max. 5% der Verkaufsfläche ist deutlich restriktiver als übliche Regelungen, die ca. 10% als verträglichen Flächenanteil ansehen. Im Hinblick auf das räumlich nahegelegene Stadtteilzentrum am Dingbängerweg mit seinem überwiegend kleinteiligen Ladenbesatz, ist die Begrenzung sinnvoll.

Der Verkaufsflächenanteil von 10% steht üblicherweise für zentrenrelevante Randsortimente zur Verfügung. Einer Beschränkung auf 5% Randsortimentsverkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente stimmt der Vorhabenträger nach wie vor zu. Da von nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen per se keine Zentren schädigenden Wirkungen ausgehen und der Anteil der Verkaufsflächen mit nicht zentrenrelevanten Nutzungen den Anteil der zentrenrelevanten und damit potenziell Zentren schädigenden Einzelhandelsnutzungen vermindert, sprechen keine Gründe gegen diese Anregung. In der neuen textlichen Festsetzung sollte deutlich gemacht werden, dass die Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente sich auch auf max. 5 % der Gesamtverkaufsfläche des Stadtbereichszentrums beziehen.

**Beschlussvorschlag:**

Der **dritte Satz** der **textlichen Festsetzung Nr. 1.1** entfällt, stattdessen wird Folgendes festgesetzt:

*ergänzende Randsortimente:*

- **zentrenrelevante Randsortimente** gemäß Münsteraner Sortimentsliste – mit Ausnahme der dort aufgeführten Sortimente der Nah- und Grundversorgung – auf maximal 5 % der jeweils zulässigen Hauptsortimentsverkaufsfläche, höchstens jedoch auf 5 % der zulässigen Gesamtverkaufsfläche,
- **nicht zentrenrelevante Randsortimente** gemäß Münsteraner Sortimentsliste auf maximal 5 % der zulässigen Gesamtverkaufsfläche

(Beschlussvorschlag 1.2.2)

Die Begründungen zur Bebauungsplanänderung und zur Änderung des Flächennutzungsplanes werden entsprechend geändert und ergänzt.

(Beschlussvorschläge 1.1.1, 1.2.6)

**2.3** Es soll auf den Ausschluss von Nahrungs- und Genussmitteln im Sondergebiet 1 verzichtet werden, im Gegenzug soll diese Nutzung aber im Rahmen des Gesamtprojekts auf 100 m<sup>2</sup> begrenzt werden, wobei dieses Sortiment pro Laden auf maximal 50 m<sup>2</sup> angeboten werden darf.

Im Gegenzug soll auf die gesonderte Festsetzung der Verkaufsfläche für Lebensmittel von 50 m<sup>2</sup> im Sondergebiet 2 verzichtet werden und damit das Sondergebiet 2 überflüssig werden.

Der komplette Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten der Nah- und Grundversorgung im Rahmen der Randsortimente führt dazu, dass bestimmte gewollte Einzelhandelsangebote nicht realisiert werden können. Der gewünschte Spielwarenmarkt ist aus Vorhabenträgersicht ohne Eis und Snacks nicht vorstellbar, da ein Mietvertrag unter diesen Bedingungen nicht zustande kommen würde. Auch ein Sportmarkt muss beispielsweise Energiegetränke führen.

Der vorgesehene Spielwarenfachmarkt benötigt aus Sicht potenzieller Betreiber zwingend das Sortiment Babypflege (z.B. Windeln) und Babynahrung. Als notwendige Verkaufsfläche hierfür werden ca. 30 m<sup>2</sup> für die Bereiche Pflege und Babynahrung angegeben. Diese Flächenangaben verstehen sich einschließlich der Verkehrsflächen. Da selbst diese sehr kleine Fläche nach der aktuellen Definition im Bebauungsplan nicht zulässig ist, wäre ein Spielwarenmarkt dieser Art nicht realisierbar und die Chance für breite Schichten der Bevölkerung vertan, einen preiswerten Spielwarenanbieter anzusiedeln.

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Zulassung von jeweils max. 30 m<sup>2</sup> der Verkaufsfläche branchentypische Sortimente der Nah- und Grundversorgung (z. B. Sportartikel: Fitnessdrink, Powerriegel, Spielwaren: Babynahrung, Körperpflegeartikel) deckt den Bedarf an „betriebstypenspezifischen“ Lebensmitteln bzw. Waren der Nah- und Grundversorgung im Sportfachmarkt und im Kinderfachmarkt ab und ist aufgrund der geringen Verkaufsfläche ohne Auswirkung auf die zentralen Versorgungsbereiche.

Eine weitere Zulassung von Flächen für Sortimente der Nah- und Grundversorgung in den übrigen Einzelhandelsnutzungen ist nicht erforderlich, da den Inhalten des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Münster gemäß, im Rahmen der Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente, nur ausnahmsweise und eingeschränkt im unmittelbaren Kassenbereich auch nahversorgungsrelevante Sortimente in einer Größenordnung allerdings bis 10 m<sup>2</sup> zulässig sind.

Zur Eindeutigkeit des Bebauungsplanes sollte dieser Sachverhalt in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden.

Im Gegenzug kann auf die Festsetzung des Sondergebiets 2 (mit maximal 50 m<sup>2</sup> der Einzelhandel mit Nah- und Grundversorgung) verzichtet werden.

#### **Beschlussvorschlag:**

Der **dritte Satz** der **textlichen Festsetzung Nr. 1.1** entfällt, stattdessen wird zusätzlich zum Beschluss zu 2.2 Folgendes festgesetzt:

- *nur für die Hauptsortimente **Sportartikel** und **Spielwaren** sind ausnahmsweise **branchentypische Sortimente der Nah- und Grundversorgung** (z. B. **Sportartikel:** Fitnessdrinks, Powerriegel, **Spielwaren:** Babynahrung, Körperpflegeartikel) zulässig, wenn die Verkaufsfläche maximal 30 m<sup>2</sup> der Hauptsortimentsverkaufsfläche nicht übersteigt,*
- *In den unmittelbaren **Kassenbereichen** sind Nah- und Grundversorgungssortimente ausnahmsweise zulässig, wenn die Verkaufsfläche 10 m<sup>2</sup> je Laden nicht überschreitet.*

(Beschlussvorschlag 1.2.3)

Im Bebauungsplan und in den textlichen Festsetzungen entfällt die Festsetzung des Sondergebietes 2.

(Beschlussvorschlag 1.2.4)

Die Begründungen zur Bebauungsplanänderung und zur Änderung des Flächennutzungsplanes werden entsprechend geändert und ergänzt.

(Beschlussvorschläge 1.1.1, 1.2.6)

- 2.4** Es sollen medizinische oder medizinnahere Angebote (wie Arztpraxen und Heilpraktiker) ausgeschlossen werden, alle übrigen Dienstleistungsnutzungen aber gestattet werden.

Durch die starke Einschränkung der sonstigen Nutzungen leidet die Multifunktionalität des Stadtbereichszentrums. Es ist städtebaulich nicht begründbar, wieso z.B. Büros und Geldautomaten ausgeschlossen sein sollen. Um dem Schutz des Stadtteilzentrums St. Anna Rechnung zu tragen, in dem sich Angebote aus dem Medizinbereich angesiedelt haben, kann man sich Einschränkungen in bestimmten Bereichen vorstellen.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Auf Grund des Ratsbeschlusses (Punkt 24.2.1 V/0492/2009/1 vom 07.07.2010) wurde die ursprüngliche Fassung zur Offenlegung so geändert, dass als sonstige Nutzungen nur Fitness- und Gastronomieeinrichtungen zugelassen wurden.

Der Wunsch des Investors ist nachvollziehbar. Der Ausschluss fast jeglicher Dienstleistungsnutzungen ebenso wie jedweder Büronutzungen in einem Stadtbereichszentrum erscheint nicht praxisgerecht. Es sollte daher auf den Inhalt der ursprünglichen Fassung zurückgegriffen werden.

**Beschlussvorschlag:**

Der **vierte Satz** der **textlichen Festsetzung Nr. 1.1** (unter sonstige Nutzungen) wird um folgende Spiegelstriche ergänzt:

- **Büros** und
- *sonstige **Dienstleistungseinrichtungen** mit Ausnahme von Arztpraxen, Pflegediensten und Apotheken.*

(Beschlussvorschlag 1.2.5)

Die Begründungen zur Bebauungsplanänderung und zur Änderung des Flächennutzungsplanes werden entsprechend geändert und ergänzt.

(Beschlussvorschläge 1.1.1, 1.2.6)

- 3.** Mehrere Bürger regen gemeinsam an, das geplante Stadtbereichszentrum deutlich zu verkleinern.

Mit 7.250 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche und erheblichen Erweiterungsflächen im noch nicht überplanten Bereich ist das Stadtbereichszentrum insgesamt zu groß dimensioniert:

- a) Die zahlreichen in jüngster Vergangenheit fertig gestellten, bzw. im Bau und noch in Planung befindlichen Stadtbereichszentren stellen in Summe für die Innenstadt eine große Gefährdung dar.

Eine singuläre Betrachtung der Auswirkungen eines einzelnen Zentrums (wie hier offengelegt) ist nicht ausreichend. Das Einzelhandelskonzept, auf das in der Begründung immer wieder Bezug genommen wird, legt den Standort fest, nicht aber die zur Realisierung vorgeschlagene Größenordnung.

- b) Ein deutlich kleineres Stadtbereichszentrum ist aus der Sicht des Stadtbezirks vor dem Hintergrund eines weiteren im Stadtbezirk Münster-West vorhandenen Zentrums an der Roxeler Straße völlig ausreichend. Zum Beispiel: Mit zulässigen 2750 m<sup>2</sup> für Bekleidung, 1200 m<sup>2</sup> für Sportbekleidung, 1300 m<sup>2</sup> u. a. für Heimtextilien und 1850 m<sup>2</sup> für Schuhe und erheblichen Erweiterungsflächen auf den noch nicht überplanten Flächen des Stadtbereichszentrums ist selbst bei nur anteiliger Nutzung der Flächen eine Verachtfachung des Angebots (derzeit 750 m<sup>2</sup>) für Textil und Schuhe am Standort zulässig. Diese Vervielfachung des Angebotes ist zu stark aus der Größe der zur Verfügung stehenden Flächen als aus einzelhändlerischen Erfordernissen / Bedarfen abgeleitet.
- c) Nur ein kleines Stadtbereichszentrum ohne kleinteiligen Einzelhandel, ohne Dienstleistungen und über den Discounter hinausgehenden Nah- und Grundversorgungsangeboten trägt Gewähr dafür, dass das sich gerade entwickelnde Stadtteilzentrum in Mecklenbeck-Mitte auf Dauer bestehen kann.
- d) Ein Stadtbereichszentrum in der geplanten Größenordnung an diesem Standort ist aus verkehrlicher Sicht trotz der in Aussicht gestellten Verkehrsmaßnahmen nicht verträglich. Es wird zu einer Überlastung der Weseler Straße, einer erheblichen Mehrbelastung von Dingbängerweg, Meckmannweg und zu erheblichen Schleichverkehren im Wohngebiet Mecklenbeck-Mitte (als kürzester Verbindung zwischen Stadtteilzentrum und Stadtbereichszentrum) führen.

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

- zu a): Die seit den 90er Jahren geplanten und realisierten Stadtbereichszentren (York-Center, Roxeler Straße, Friedrich-Ebert-Straße, Germania-Campus) sind im Auftrag des Rates der Stadt Münster bewusst als Ergänzungsstandorte zur City entwickelt worden, da die City nicht alle Flächenbedarfe aufnehmen konnte und kann. Sie stellen ein städtebaulich integriertes und stadträumlich ausgewogenes Einzelhandelsangebot für die Bürgerinnen und Bürger dar mit Schwerpunkt im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich.

Der Betriebstypenschwerpunkt dieser Stadtbereichszentren liegt im Fachmarktbereich, oftmals im Niedrigpreissegment (Discount). Eine schwächende Konkurrenz zur Innenstadt besteht nicht, was sich allein daran zeigt, dass die Einzelhandelsentwicklung in der City / Innenstadt in allen Branchen boomt. Der Einzelhandel in der Innenstadt ist stark aufgestellt. Ihre Attraktivität und Funktionsfähigkeit wird durch die Realisierung des Stadtbereichszentrums Weseler Straße in der geplanten Struktur nicht beeinträchtigt.

Die Entwicklung des Bereiches südlich der Weseler Straße zum Stadtbereichszentrum wird ebenfalls von der Stadt seit Mitte der 1990er Jahre verfolgt. Sowohl das Zentrenkonzept zum Raumfunktionalen Konzept (1997) als auch die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes (2004) und das Einzelhandelskonzept (2004) weisen den Standort als Zentralen Versorgungsbereich im Kontext mit allen übrigen Einzelhandelszentren aus.

Die Festsetzungen zu den Einzelhandelsnutzungen wurden seitens der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung in einem Gutachten „Verträglichkeitsstudie Münster - Mecklenbeck, Stadtbezirkszentrum südlich der Weseler Straße“ (GMA, Köln, Mai 2008) überprüft. Auch unter Berücksichtigung von Agglomerationseffekten sind keine strukturgefährdenden Auswirkungen auf innerstädtische und wohnungsnaher Versorgungsstandorte in Münster festgestellt worden.

Eine singuläre Betrachtung der Auswirkungen dieses einzelnen Zentrums ist nicht gegeben und die zur Realisierung vorgeschlagene Größenordnung ist verträglich.

zu b) und c):

Mit max. 7.250 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche wird eine Obergrenze bestimmt, die unabhängig von der anteiligen Aufteilung der Verkaufsfläche auf die zulässigen Sortimente, abschließend gilt. Unter Berücksichtigung der ansässigen SB- und Fachmärkte, für die Bestandsschutz besteht, wird sich die Verkaufsfläche für Einzelhandelsnutzungen im weiteren Bereich des Stadtbereichszentrums auf ca. 8.186 m<sup>2</sup> (mit Lebensmitteldiscounter und Backshop) belaufen. Bislang, also ohne Stadtbereichszentrum, waren bereits 7386 m<sup>2</sup> (Lebensmitteldiscounter: 893 m<sup>2</sup>, Backshop: 43 m<sup>2</sup>, Takko: 400 m<sup>2</sup>, Schuhfachmarkt Facies 350 m<sup>2</sup>, Hellweg Baumarkt: 4200 m<sup>2</sup> und Teak 24: 1500 m<sup>2</sup>) Verkaufsflächen vorhanden, so dass real nur ca. 800 m<sup>2</sup> mehr entstehen.

Grundlage der Festsetzungen bilden die in mehreren Abstimmungsschritten mit der Industrie- und Handelskammer, der Handwerkskammer und der Bezirksregierung Münster nach Art und Größe definierten Einzelhandelsnutzungen. Das Gutachten der GMA kommt demnach zu dem Ergebnis, dass das Stadtbereichszentrum mit dem geplanten Einzelhandelsbesatz den Vorgaben der zentralen Kernvorschrift zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels in NRW (§ 24a Landesentwicklungsprogramm / LEPro) entspricht:

Der Planstandort wird in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Münster als Stadtbereichszentrum mit mittelzentraler Versorgungsfunktion und damit als zentraler Versorgungsbereich gemäß § 24a LEPro definiert. Die geplanten Fachmärkte sind als marktfähige Betriebstypen zu bewerten, die grundsätzlich geeignet sind, die Versorgungsfunktion des Oberzentrums Münster zu festigen und zu ergänzen. Aufgrund der Zuordnung des Planstandorts zum Stadtteil Mecklenbeck ist das Vorhaben grundsätzlich geeignet, die Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung im westlichen Stadtgebiet zu verbessern. Durch das Planvorhaben werden zwar Kaufkraftumverteilungen innerhalb der Stadt Münster ausgelöst, jedoch können nach Aussage des Gutachters Existenzgefährdungen ansässiger Wettbewerber und Funktionsschwächungen benachbarter zentraler Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden. Auch unter Berücksichtigung von Agglomerationseffekten sind keine strukturgefährdenden Auswirkungen auf innerstädtische und wohnungsnahe Versorgungsstandorte in Münster zu erwarten.

zu d): Durch das geplante Stadtbereichszentrum werden zwar Quell- und Zielverkehre ausgelöst, diese sind aber nicht maßgeblich für die zu erwartenden Prognoseverkehrsstärken im Zuge der Weseler Straße. Die Verkehrsprognose berücksichtigt sämtliche gewerbliche und andere städtebauliche Entwicklungen – und deren Ziel- und Quellverkehre – im Stadtgebiet. Die Gesamtentwicklung ist maßgeblich für die Entwicklung der Verkehrsmengen.

Die Prognosen lassen Belastungen bis zu einer Grenze von etwa 24.000 KFZ / Tag erwarten. Dieser Verkehr wird auch dann im Bereich des geplanten Stadtbereichszentrums entstehen, wenn dort andere Nutzungen wie die heute bereits zulässigen Möbel- und Kfz-Handelsbetriebe realisiert werden sollten.

### **Beschlussvorschlag:**

zu a): Der Ansicht, dass die geplanten und realisierten Stadtbereichszentren in Summe eine Gefährdung für die Innenstadt darstellen, sollte nicht gefolgt werden (Beschlussvorschlag 1.3.2).

Der Stellungnahme, dass die Auswirkungen dieses einzelnen Zentrums singulär und nicht unter Berücksichtigung der anderen Stadtbereichszentren betrachtet werden seien, sollte nicht gefolgt werden (Beschlussvorschlag 1.3.3).

- zu b): Der Auffassung, ein deutlich kleineres Stadtbereichszentrum sei aus Sicht des Stadtbezirkes völlig ausreichend, sollte nicht gefolgt werden (Beschlussvorschlag 1.3.4).
- zu c): Dem Standpunkt, ein Stadtbereichszentrum dieser Größenordnung gefährde das Stadtteilzentrum Mecklenbeck, sollte nicht gefolgt werden (Beschlussvorschlag 1.3.5).
- zu d): Der Ansicht, das Stadtbereichszentrum sei in der geplanten Größenordnung an diesem Standort aus verkehrlicher Sicht nicht verträglich, sollte nicht gefolgt werden (Beschlussvorschlag 1.3.6).

Der Anregung, das geplante Stadtbereichszentrum deutlich zu verkleinern, sollte nicht gefolgt werden (Beschlussvorschlag 1.3.7).

4. Es wird angeregt, vor Rechtskraft der Änderungen von Flächennutzungsplan und Bebauungsplan sicherzustellen, dass sich über den bestehenden Lebensmittel-Discounter hinaus keine Nah- und Grundversorgungsangebote (mit Ausnahme Futtermittel) im Bereich des Stadtbereichszentrums ansiedeln dürfen.

Eine Drogerie, Metzgerei oder ähnliche Nah- und Grundversorgungssortimente im Bereich des heutigen Futtermittelhandels würden im Zusammenspiel mit dem vorhandenen Discounter der postulierten Aufgabenteilung zwischen Stadtbereichszentrum und Stadtteilzentrum widersprechen.

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Für den westlich an das geplante Stadtbereichszentrum angrenzenden Bereich, der gemäß Einzelhandelskonzept ebenfalls zum zentralen Versorgungsbereich gehört, hat der Rat den Beschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 342 gefasst. Die Zielsetzung der Planung besteht in der Steuerung der künftigen Einzelhandelsnutzung in Ergänzung zum geplanten Stadtbereichszentrum. Auch hierfür soll die Aufgabenteilung zwischen Stadtteilzentrum am Dingbängerweg und Stadtbereichszentrum an der Weseler Straße beachtet werden und folglich die Nah- und Grundversorgungssortimente ausgeschlossen werden.

Diese Regelungen werden ihre rechtliche Wirkung allerdings nur für künftige Bauvorhaben entfalten. Die vorhandenen Nutzungen genießen Bestandsschutz. Das Gebäude in dem sich heute der Futtermittelmarkt befindet, ist als Handelsbetrieb genehmigt. Eine Sortimentsbestimmung trifft die Genehmigung nicht, so dass auch der Wechsel zu anderen Sortimenten dem Bestandsschutz unterläge und keine Nutzungsänderung darstellen würde, deren Genehmigungsfähigkeit nach den künftigen Festsetzungen (Ausschluss von Nah- und Grundversorgungssortimenten) zu beurteilen wäre.

Das bestehende Ladenlokal hat allerdings lediglich ca. 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, was für Discounter im Nahversorgungsbereich deutlich zu klein ist. Außerdem hat der Eigentümer des Objektes gegenüber dem Vorhabenträger erklärt, dass er anstelle des Futtermittelmarktes künftig keinen Drogeriemarkt ansiedeln werde.

#### **Beschlussvorschlag:**

Ein Beschluss erübrigt sich.

5. Die Stadtwerke Münster regen an, zur Sicherstellung der Stromversorgung eine Trafostation innerhalb des geplanten Gebäudes zu integrieren.

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Anregungen beziehen sich auf Maßnahmen, die im Rahmen der Durchführung des Bauvorhabens selbst erfolgen müssen und sind nicht Gegenstand der vorhabenbezogenen



Bebauungsplanänderung. Der Investor hat schriftlich versichert, dass die genannten Belange dementsprechend bei der Bauantragstellung berücksichtigt werden.

**Beschlussvorschlag:**

Ein Beschluss erübrigt sich.

6. Die DB Services Immobilien GmbH teilt mit, dass Belange der DB- AG durch einen in der Örtlichkeit stehenden Oberleitungsmast 61-13 berührt sind und Anpflanzungen von Bäumen im Bereich des Oberleitungsmastes nicht zulässig sind.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Anregungen beziehen sich auf Maßnahmen, die im Rahmen der Durchführung des Bauvorhabens selbst erfolgen müssen und sind nicht Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Der Investor bzw. dessen beauftragter Architekt haben das Schreiben der DB Services Immobilien GmbH erhalten. Der Investor hat schriftlich versichert, dass die genannten Belange dementsprechend bei der Bauantragstellung berücksichtigt werden.

**Beschlussvorschlag:**

Ein Beschluss erübrigt sich.