

Öffentliche **Beschluss**vorlage

Vorlagen-Nr.:
V/0787/2005
Auskunft erteilt: Herr Hopp Herr Krause-Kämereit
Ruf: 492 12 21 492 61 11
E-Mail: HoppRei@stadt-muenster.de KrauseT@stadt-muenster.de
Datum: 28.09.2005

Betrifft

Stellungnahme der Stadt Münster zur 42. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Telgte zwecks Darstellung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel im Bereich Orkotten

Beratungsfolge

27.10.2005	Bezirksvertretung Münster-Ost	Anhörung
03.11.2005	Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Sachentscheidung:

1. Der Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft spricht sich gegen die geplante Erweiterung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel in der Stadt Telgte im Bereich Orkotten sowie gegen die dafür erforderliche 42. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Telgte aus und stimmt dem von der Verwaltung formulierten Entwurf einer Stellungnahme (Anlage 2) zur vorliegenden Planung an die Stadt Telgte zu.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, das als Anlage 2 beigelegte Schreiben als Stellungnahme an die Stadt Telgte zu senden.

Kosten/Folgekosten

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Stadt Münster keine Kosten und keine Folgekosten entstehen.

Begründung:

Der Bau- und Planungsausschuss des Rates der Stadt Telgte hatte am 27.06.2002 beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan *Orkotten II* der Stadt Telgte zu ändern. Der Änderungsbereich liegt unmittelbar südlich der Altstadt zwischen dem Bahngelände und der Straße Orkotten. Parallel zur Aufstellung des geänderten Bebauungsplans ist der Flächennutzungsplan der Stadt Telgte zu ändern.

Bestandssituation - Planungsrecht

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Telgte stellt im Änderungsbereich eine gewerbliche Baufläche und ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO 2-Gebiet) dar. Die Größe des

Änderungsbereichs beträgt insgesamt ca. 25.000 m²; der Flächenanteil des Sondergebiets umfasst davon ca. 14.000 m².

Art und Maß der baulichen Nutzung im Sondergebiet SO 2 sind im wirksamen Flächennutzungsplan bisher wie folgt dargestellt bzw. begrenzt:

- Verbrauchermarkt mit max. 1.200 m² Verkaufsfläche (VK),
- Getränkemarkt mit max. 300 m² VK.

Außerdem sind zulässig:

- Sonstiger nicht innenstadtrelevanter Bedarf (z.B. Möbel, Heimwerker u.ä.). Dabei ist das zentrumstypische Randsortiment auf max. 10 % der jeweiligen Betriebesverkaufsfläche zu beschränken.
- Sonstige Büro- und Dienstleistungseinrichtungen (ausgeschlossen: kommerzielle Dienstleistung, u. a. Ladenhandwerk wie Foto, Reisebüro etc.).

Für die gewerbliche Baufläche sieht der wirksame Flächennutzungsplan keine weiteren Konkretisierungen vor.

Bestandssituation – reale Nutzung im SO 2-Gebiet

Die gewerbliche Baufläche ist überwiegend mit Hallen bebaut, die als Lager genutzt werden.

Auf dem westlichen Teil des Sondergebiets für den großflächigen Einzelhandel befinden sich ein Verbraucher- und ein Getränkemarkt. Der östliche Teil wird – in Fortführung früher zulässiger Nutzungen – für die Fertigung von Betonsteinen sowie von zwei metallverarbeitenden Betrieben gewerblich genutzt. Der Änderungsbereich ist nahezu vollständig versiegelt und ohne Bewuchs.

Bestandssituation – sonstiger Einzelhandel im Gewerbegebiet Orkotten (SO 1-Gebiet u. a.)

Ergänzt wird das Angebot im SO 2-Gebiet durch weiteren, bereits vorhandenen Einzelhandelsbestand im Gewerbegebiet Orkotten: Im nur ca. 400 m östlich entfernten SO 1-Gebiet (s. Anlage 1, Standorte 3a – 3 d) sind ebenfalls ca. 4.700 m² VK zentrenrelevanter Einzelhandel zulässig, die im Bestand durch einen Extra- und einen Aldi-Markt sowie weitere Fachmärkte/-geschäfte bereits realisiert sind. Etwa in der Mitte zwischen den beiden vorgenannten Standorten (SO 1 und SO 2) befindet sich zudem ein Lidl-Markt (Standort 2 gem. Anlage 1; in einer GE-Fläche, nach Angaben der Stadt Telgte ca. 1.000 m² VK), dessen Erweiterung entsprechend der Angaben bereits planungsrechtlich gesichert ist (Gutachten Seite 15).

In der Gesamtflächenbilanz ergibt sich somit zukünftig im Bereich Orkotten ein zulässiges Flächenpotenzial für zentrenrelevanten Einzelhandel mit einem deutlichen Schwerpunkt in der Nahversorgung von gut 11.000 m² VK.

Planung

Im Änderungsbereich ist u. a. die Darstellung eines Sondergebiets „SO 2-neu“ gem. § 11 (3) BauNVO mit der Zweckbestimmung *Großflächiger Einzelhandel* vorgesehen. Innerhalb des Sondergebiets sind folgende Einrichtungen geplant und nach Art und Maß der baulichen Nutzung wie folgt begrenzt:

- Ein Lebensmittel-Vollsortimenter mit Verkaufsflächen in folgenden Sortimentsbereichen:

o Lebensmittel	2.100 m ² VK
o Drogeriemarkt	150 m ² VK
o Geschenke – Porzellan – Keramik – Hausrat – Papier – Büro – Schreibwaren	150 m ² VK
o Textil	150 m ² VK
o <u>Shop-Flächen</u>	<u>150 m² VK</u>
Zwischensumme Verkaufsflächen	2.700 m ² ;
- ein Lebensmittel-Discounter 1.400 m² VK,
davon 100 m² VK für Aktionsangebote;
- ein Textil-Fachmarkt 900 m² VK;
- ein Getränkemarkt 600 m² VK
- Summe geplante Verkaufsflächen 5.600 m².

Die Fläche des neu dargestellten Sondergebiets wird auf ca. 12.000 m² reduziert, eine Grünfläche mit ca. 4.000 m² ergänzt das Sondergebiet und bildet ein verbindendes Element zwischen Altstadt und Sondergebiet. Ergänzend ist eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung *Öffentliche Parkplätze* vorgesehen, auf der auf ca. 8.000 m² Fläche ca. 300 Pkw-Stellplätze angeboten werden sollen, die nicht nur für die Handelsbetriebe im Sondergebiet gedacht sind, sondern das Parkplatzangebot für die Innenstadt ergänzen sollen.

Aus Sicht der Stadt Münster sind durch die o. g. geplante Erweiterung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten (Erweiterung des SO 2-Gebiets von heute ca. 1.500 m² Verkaufsfläche auf geplante insgesamt 5.600 m² VK, Schwerpunkt im Bereich Lebensmittel) im Gewerbegebiet Orkotten in Telgte negative Auswirkungen im Sinne von § 11 (3) BauNVO auf die Stadt Münster nicht auszuschließen.

Die Stadtteile im östlichen Stadtgebiet von Münster – Handorf-Dorbaum, Sudmühle, St. Mauritz und insbesondere Handorf – könnten aufgrund der räumlichen Nähe am ehesten von Kaufkraftverlusten betroffen sein. Das vorgelegte Gutachten der Fa. BBE Handelsberatung Münster weist für Handorf vorhandene Einkaufsverflechtungen mit Telgte aus, die durch die geplante Erweiterung noch gesteigert werden könnten (Gutachten BBE, Seite 28). Die Gutachterin und die Stadt Telgte gehen aber in der Gesamtbewertung davon aus, dass es durch die geplante Erweiterung nicht zu erheblichen Kaufkraftverlagerungen und Beeinträchtigungen der Zentren- und Versorgungsstruktur in Münster kommen wird.

Diese Aussagen werden von der Verwaltung der Stadt Münster aus verschiedenen Gründen anders eingeschätzt. Diese Gründe sind in der als Anlage 2 beigefügten Stellungnahme zur vorliegenden Planung an die Stadt Telgte detailliert aufgeführt.

In Bezug auf mögliche Auswirkungen auf den Stadtteil Handorf, der aufgrund der räumlichen Nähe und bereits vorhandener Einkaufsverflechtungen besonders von Kaufkraftumlenkungen betroffen sein könnte, muss darüber hinaus angeführt werden, dass dort im Zuge der Umsetzung der Planung *Drei Eichen* eine Verbesserung und Attraktivierung der Lebensmittelversorgung für Handorf-Dorbaum vorgesehen ist (Ansiedlung eines Discounters, max. 900 m² VK).

Aufgrund der Agglomerationswirkung und der damit verbundenen Möglichkeit zu Kopplungskäufen („one-stop-shopping“), die im Fall der Realisierung von der vorliegenden Planung ausgehen wird, und der verkehrlich guten Erreichbarkeit (das Plangebiet liegt näher zu Handorf als vergleichbare Versorgungsstandorte in Münster) bestehen seitens der Stadt Münster Bedenken gegen die vorgelegte Planung.

Anlagen:

1. Lageplan: Stadt Telgte, Einzelhandel im Gewerbegebiet *Orkotten* im Bestand
2. Stellungnahme an die Stadt Telgte

I. V.

gez.

Schultheiß
Stadtdirektor