

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Vorlagen-Nr.:
V/0052/2009
Auskunft erteilt: Herr Hopp
Ruf: 492 61 17
E-Mail: Hopp@stadt-muenster.de
Datum: 19.01.2009

Betrifft

Stellungnahme der Stadt Münster zur 64. Änderung des Bebauungsplans "Orkotten I" der Stadt Telgte

Beratungsfolge

12.02.2009	Bezirksvertretung Münster-Ost	Anhörung
05.03.2009	Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Der Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft stimmt dem von der Verwaltung formulierten Entwurf einer Stellungnahme (Anlage 2) zur vorliegenden Planung an die Stadt Telgte (64. Änderung des Bebauungsplans „Orkotten I“) zu.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, das als Anlage 2 beigefügte Schreiben als abschließende Stellungnahme an die Stadt Telgte zu senden.

Begründung:

Der Ausschuss für Planen und Bauen, Umland und Umwelt des Rates der Stadt Telgte hat am 21.08.2008 beschlossen, den Bebauungsplan „Orkotten I“ der Stadt Telgte im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB zu ändern. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB hat die Stadt Telgte die Stadt Münster aufgefordert, eine Stellungnahme abzugeben.

Der Bereich der 64. Änderung des Bebauungsplanes „Orkotten I“ liegt südlich der Altstadt und südlich der Straße Orkotten. Mit der Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von drei weiteren Einzelhandelsvorhaben und eines neuen Feuerwehrstandortes geschaffen werden (Standort SO 3, vgl. Anlage 1). Bei den Einzelhandelsvorhaben handelt es sich konkret um Verlagerungen bzw. Erweiterungen bestehender Einzelhandelsbetriebe:

- Edeka Neukauf (Verlagerung vom Standort SO 2 auf den neuen Standort SO 3: Vergrößerung der Verkaufsfläche (VK) gegenüber dem Bestand auf max. 1.800 m² VK, vgl. Anlage 1, Karte 2)
- Aldi (Verlagerung vom Standort SO 1 auf den neuen Standort SO 3: Vergrößerung der VK gegenüber dem Bestand auf max. 900 m² VK)
- Kik-Textil (Abriss des derzeit auf dem Standort SO 3 bestehenden Ladenlokals und Integration in das geplante Einzelhandelsneubauprojekt auf dem Standort SO 3: Vergrößerung der VK gegenüber dem heutigen Bestand auf max. 500 m² VK).

Die Planungen zur Ausweisung des Sondergebietes SO 3 stimmen mit dem durch das Büro Junker und Kruse aus Dortmund erarbeiteten und vom Rat der Stadt Telgte im Februar 2008 beschlossenen Einzelhandelskonzept überein. Danach bilden die Standorte SO 1 und SO 3 den räumlichen Ergänzungsbereiche zum Hauptgeschäftsbereich Altstadt bzw. zum übrigen Altstadtbereich. Diese Bereiche stellen zusammengenommen den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Telgte dar (vgl. Anlage 1, Karte 1). Auch die mit den beabsichtigten Geschäftsverlagerungen einhergehenden Erweiterungen der Verkaufsflächen (im Bereich Lebensmittel rund 1.000 m²) decken sich mit den im Einzelhandelskonzept ausgewiesenen langfristigen Entwicklungspotenzialen bis zum Jahr 2017 (ermittelt durch das Büro Junker und Kruse). Im Gegenzug soll die Zulässigkeit für Einzelhandelsnutzungen am heutigen SO 2 (zu verlagernder Edeka-Markt), ebenfalls in Übereinstimmung mit den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzepts, dahingehend beschränkt werden, dass Einzelhandelsnutzungen mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zukünftig ausgeschlossen sind. Entsprechende Bauleitplanverfahren wurden bereits durch die Stadt Telgte eingeleitet.

Gegen diese Planung der Stadt Telgte (64. Änderung des Bebauungsplanes „Orkotten I“) bestehen seitens der Stadt Münster grundsätzlich keine Bedenken. Hinzuweisen ist jedoch auf die Möglichkeit von Nachfolgenutzungen im Rahmen des Bestandschutzes an den oben genannten Verlagerungsstandorten (SO 2 und SO 1). Denn trotz des beabsichtigten bauleitplanerischen Ausschlusses von Einzelhandelsnutzungen mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im SO 2 Gebiet bleibt der Bestandsschutz für die derzeit ausgeübten Nutzungen im Bereich Lebensmittel (1.500 m² Verkaufsfläche Edeka-Markt und Getränkemarkt) bestehen. Dies gilt ebenso für den zu verlagernden Aldi-Markt im SO 1 Gebiet, das gemäß Einzelhandelskonzept zum zentralen Versorgungsbereich gehört, in dem vom Grundsatz her zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel zulässig ist. Sollten dort (in die bestehenden Ladenlokale) nach erfolgter Verlagerung des Edeka- und Aldimarktes wiederum Lebensmittelbetriebe (z. B. in Telgte noch nicht vertretende Lebensmittelanbieter) einziehen, wäre dies aus rechtlicher Sicht eine nicht genehmigungspflichtige Nachfolgenutzung.

In diesem Zusammenhang wird auf die Stellungnahme der Stadt Münster zu einer früheren Planung der Stadt Telgte zur großflächigen Ausweitung von Einzelhandelsflächen (Schwerpunkt Lebensmittel) am Standort SO 2 im Bereich Orkotten, die jedoch nicht weiterverfolgt wurde, verwiesen (vgl. Vorlage V/0787/2005). Darin wurden - vor dem Hintergrund der räumlichen Nähe und der verkehrlich guten Erreichbarkeit sowie der Agglomerationseffekte aller Einzelhandelshandelsangebote im Bereich Orkotten - Bedenken gegen die Planung geäußert. Eine Betroffenheit durch nicht unerhebliche Kaufkraftverlagerungen wurde insbesondere zu Lasten des Versorgungsstandortes Handorf angenommen.

Fazit:

Vor dem Hintergrund des zuvor aufgezeigten Sachverhaltes bestehen gegen die vorgelegte Planung der Stadt Telgte grundsätzlich zwar keine Bedenken. Die Stadt Telgte wird jedoch gebeten, mögliche Nachfolgenutzungen im Bereich Lebensmittel auf den Verlagerungsstandorten (Edeka/SO 2 und Aldi/SO 1) und das damit verbundene Risiko von Umsatzverlagerungen zu Lasten Münsteraner Stadtteile, insbesondere für Handorf, durch geeignete Maßnahmen (z. B. privatrechtlich) auszuschließen.

Die Verwaltung hat der Stadt Telgte diese vorläufige Stellungnahme vorbehaltlich der Zustimmung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehr und Wirtschaft schriftlich mitgeteilt.

I. V.
gez.

Schultheiß
Stadtdirektor

Anlagen:

1. Karten: Zentraler Versorgungsbereich Telgte und Verlagerungsstandorte
2. Stellungnahme an die Stadt Telgte