

32. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Münster im Bereich Albersloher Weg / Egbert-Snoek-Straße / Loddenheide / Bertha-von-Suttner-Weg / Rösnerstraße (Ratio)

Zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs der 32. Änderung des fortgeschriebenen Flächennutzungsplanes für den Bereich Albersloher Weg / Egbert-Snoek-Straße / Loddenheide / Bertha-von-Suttner-Weg / Rösnerstraße (Ratio) wurden folgende Stellungnahmen abgegeben:

1. Die Bezirksregierung Münster – Dezernat Regionalentwicklung erklärt, dass sie auf der Grundlage der umfangreichen Stellungnahmen und nach Prüfung der Offenlegungsunterlagen abschließend zu dem Ergebnis kommt, „dass die Darstellungen der 32. Änderung des Flächennutzungsplans und die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 517 mit den Zielen der Raumordnung vereinbar sind“.

Die Bezirksregierung verweist im Hinblick auf die Darstellung im Flächennutzungsplan auf die Formulierungen unter Punkt 4.2.3 des Einzelhandelserlasses NRW und regt hierzu an, in der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes die Gesamtverkaufsflächenobergrenzen des „SB-Warenhauses“ mit max. 12.000 m² und die des Baumarktes mit max. 6.000 m² in die Planzeichnung aufzunehmen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Vom Dezernat 32 der Bezirksregierung Münster wurden entsprechende Empfehlungen bereits früher im Rahmen von einzelnen Änderungen des Flächennutzungsplanes vorgebracht (vgl. z. B. die 3. Änderung des fortgeschriebenen Flächennutzungsplanes 2007). 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 Kapitel 6.2 „Art der baulichen Nutzung“, Seite 16 – 19 der Begründung des Entwurfes zur 32. 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 Flächennutzungsplanes und seiner Zeichenerklärung führen würden.

Der Anregung sollte aus den v.g. Gründen nicht gefolgt werden. (Beschlussvorschlag 1.1)

2. Die Gemeinde Everswinkel äußert Bedenken gegen die beabsichtigte Planung. Die Bedenken gründen sich auf die im Gutachten „Verträglichkeits- und Wirkungsanalyse zum Einzelhandelsprojekt (SB-Warenhaus) Gewerbegebiet Loddenheide“ der BulwienGesa AG vom 24.06.2008 prognostizierten Umsatzverlagerungen zu Lasten der Gemeinde Everswinkel.

Die im Gutachten ermittelten Umsatzeinbußen für den periodischen Sektor (- 4,5 %) und speziell für die Lebensmittelsupermärkte (- 7,1%) werden aus Sicht der Gemeinde Everswinkel in der Gesamtschau mit weiteren Einzelhandelsentwicklungen im Umland für sehr bedenklich eingeschätzt.

Stellungnahme der Verwaltung

Bezüglich der Bedenken der Gemeinde Everswinkel wird auf das o. g. Gutachten und die Einschätzung des Gutachters als Sachverständiger verwiesen, der die prognostizierten möglichen Auswirkungen der geplanten Verlagerung des SB-Warenhauses Ratio unter Berücksichtigung der einschlägigen gesetzlichen Vorgaben auf der Bundes- und Landesebene sowie der aktuellen Rechtsprechung für unkritisch hält.

„Bewertung

Aus gutachterlicher Sicht sind die Verdrängungswirkungen gegenüber den Besitzstrukturen innerhalb des Einzugsgebietes (Stadt Münster und tangiertes Umland mit Teilen des Landkreises Warendorf) genau analysiert worden, da der Aufrechterhaltung der Nahversorgung in den Wohnquartieren und zentralen Geschäftsbereichen durch Gesetz und Rechtsprechung ein besonderes städtebauliches Schutzbedürfnis zugeschrieben wird,

Die wahrscheinlichen Umverteilungseffekte gegenüber den gesamten tangierten Lebensmittel-Besitzstrukturen innerhalb des Einzugsgebietes dürften bei einem Verlust von durchschnittlich rd. -2,3 % liegen. Insgesamt bleiben diese Werte somit deutlich unter der kritischen 10 %-Marke, ab der laut Rechtsprechung eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Funktionsfähigkeit der Zentrumsbereiche wie auch der wohnnahen Versorgung zu vermuten ist.

...

Auch aus landesplanerischer Sicht...[handelt es sich bei dem Vorhaben um]...keine problembehaftete Neubaumaßnahme, da der Verdrängungswettbewerb gegenüber den Besitzstrukturen im östlich von Münster liegenden tangierten Umland ebenfalls unbedeutend ist.

...

Fazit

...

Somit bestehen bei Anwendung der maßgeblichen städtebaulichen und landesplanerischen Bewertungskriterien aus Gutachtersicht keine Einwände gegen die Etablierung eines SB-Warenhauses am Standort Loddenheide im Südosten der Stadt Münster.“

(vgl. Gutachten „Verträglichkeits- und Wirkungsanalyse zum Einzelhandelsprojekt (SB-Warenhaus) Gewerbegebiet Loddenheide“ der BulwienGesa AG vom 24.06.2008, S. 46)

Der Bezirksregierung Münster wurden die Schreiben der Gemeinde Everswinkel im Rahmen der Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung gem. § 32 (1) LPlG bekannt gegeben. In Kenntnis dieser Schreiben sowie des ebenfalls zugeleiteten Gutachtens hat die Bezirksregierung Münster ihre abschließende positive landesplanerische Stellungnahme zu der Planung mit Schreiben vom 09.04.2009 erteilt. (s. Anregung Ziffer 1.)

Den Bedenken sollte aus den v.g. Gründen nicht gefolgt werden. (Beschlussvorschlag 1.2)

3. Der Eigentümer von Grundstücken an der Eulerstraße befürchtet, dass das bestehende Straßennetz den infolge der Planung zu erwartenden Verkehr nicht mehr bewältigen könne. Ergänzend führt er an, dass ein vorhandener „Schleichweg“ zum Albersloher Weg (ehem. Praktiker) über die Parkplatzflächen der Fa. Ratio künftig nicht mehr nutzbar sei. Durch den absehbaren „Verkehrskollaps“ werde die Lagequalität und somit die Wettbewerbsfähigkeit auch bestehender Standorte und Betriebe im näheren Umfeld eingeschränkt. In diesem Zusammenhang wird zur Entzerrung der Verkehrssituation eine Anbindung der Eulerstraße an die Niederdingstraße angeregt.

Stellungnahme der Verwaltung

Da die Planung im Wesentlichen einen „Standorttausch“ vorhandener bzw. bereits bisher planungsrechtlich zulässiger Einzelhandelsnutzungen zum Gegenstand hat, ist nicht mit wesentlichen Steigerungen gegenüber dem bisherigen Verkehrsaufkommen zu rechnen. Vielmehr wird verkehrsplanerisch davon ausgegangen, dass der zu erwartende Verkehr auf dem bestehenden Straßennetz abzuwickeln ist. Ergänzend ist festzustellen, dass der Einmündungsbereich Egbert-Snoek-Straße / Albersloher Weg mit einer Optimierung der Abbiegespuren in 2008 umgebaut worden ist. Die Befürchtungen des Eingebers sind insoweit unbegründet.

Der angesprochene „Schleichweg“ entfällt. Er war, da er nicht über dem Verkehr gewidmete Flächen sondern über Privatgelände führt, ohnehin illegal.

Die angeregte Verknüpfung von Eulerstraße und Niederdingstraße ist sachlich und räumlich nicht Gegenstand der Planung. Diese ist außerdem weder für eine Optimierung der Verkehrerschließung im Plangebiet erforderlich noch kurzfristig umsetzbar, da entsprechendes Planungsrecht fehlt. Die angeregte Maßnahme ist ggffs. im Zusammenhang mit einer späteren Überplanung des Bereichs Niederdingstraße (Stadionstandort gem. FNP) aufzugreifen.

Der Stellungnahme sollte nicht gefolgt werden. (Beschlussvorschläge 1.3 und 1.4)

4. Der Einzelhandelsverband Westfalen-Münsterland e.V. (EHV WM) bezweifelt, dass mit der vorliegenden Planung die landesplanerischen Vorgaben (hier: Novellierung des § 24 a Abs. 5 des Gesetzes zur Änderung des Gesetzes zur Landesentwicklung (Landesentwicklungsprogramm – LEPro) vom 19. Juni 2007) ausreichend berücksichtigt werden. Weiter wird bezweifelt, dass es sich bei der Planung um eine Verlagerung im Bestand handelt.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Bezirksregierung Münster – Dezernat Regionalentwicklung erklärt, dass sie auf der Grundlage der umfangreichen Stellungnahmen und nach Prüfung der Offenlegungsunterlagen abschließend zu dem Ergebnis kommt, „dass die Darstellungen der 32. Änderung des Flächennutzungsplans und die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 517 mit den Zielen der Raumordnung vereinbar sind“. Damit sind die angeführten Zweifel ausgeräumt.

Der Stellungnahme sollte nicht gefolgt werden. (Beschlussvorschläge 1.5 und 1.6)