

Öffentliche **Berichtsvorlage**

Vorlagen-Nr.:

V/0391/2010

Auskunft erteilt:

Herr Kurz / Herr Husmann

Ruf:

492 61 40 / 492 61 94

E-Mail:

Husmann@stadt-muenster.de

Datum:

18.05.2010

Betrifft

Vorhabenbezogene 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 342: Mecklenbeck - Weseler Straße / Autobahnzubringer (B51a) / Bahnstrecke Wanne-Eickel - Bremen / Heroldstraße
Kenntnisnahme des geänderten Entwurfes

Beratungsfolge

27.05.2010 Bezirksvertretung Münster-West

Bericht

02.06.2010 Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft

Bericht

Bericht:

Die Verwaltung beabsichtigt den Entwurf der vorhabenbezogenen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 342 öffentlich auszulegen.

Der Eigentümer der Grundstücke Weseler Straße 645 – 649 beabsichtigt, seine Flächen als Vorhabenträger neu zu nutzen. Der ca. 1,64 ha große Bereich ist – zusammen mit benachbarten Flächen – seit langem als Einzelhandelsstandort etabliert. Er verfügte über einen Baumarkt, einen Gartenmöbelmarkt sowie teilweise als Zwischennutzung betriebene Schuh- und Bekleidungsmärkte mit zusammen ca. 6.500 qm Verkaufsfläche. Ergänzt wird der Standort durch einen Lebensmittel-Discounter, einen Tierfuttermarkt sowie Kfz-orientierte Handelseinrichtungen.

Die städtischen Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes sehen in diesem Bereich – in Verbindung zum künftigen Bahnhofsteilpunkt Mecklenbeck – die Entwicklung eines Stadtbereichszentrums vor, das in Ergänzung zum Stadtteilzentrum am Dingbängerweg nur Einzelhandelsangebote für den aperiodischen Bereich und keine weiteren Nahversorgungsangebote bieten soll.

Die geplante Neubebauung umfasst eine Kombination von großflächigen Fachmärkten, Dienstleistungs- und Gastronomieangeboten im Erdgeschoss sowie Büros und einer Fitnesseinrichtung im Obergeschoss. Auf max. 7.250 qm Verkaufsfläche sollen Fachmärkte für Bekleidung, Schuhe, Sportartikel, Computer, Bürosortimente, Betten, Teppiche, Möbel und Spielwaren entstehen. Ebenerdig und auf einem Parkdeck werden ca. 290 Stellplätze für die Kunden und Besucher vorgesehen. Hierfür wird die Erschließung von der Weseler Straße leistungsfähiger ausgebaut.

Der Entwurf für die vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 342 auf der Basis der Planung des Vorhabenträgers wurde den parlamentarischen Gremien im September 2009 (V/0468/2009) vorgelegt mit dem Ziel die öffentliche Auslegung durchzuführen.

Die Bezirksvertretung Münster-West hat am 05.11.2009 dem Rat empfohlen, der Änderung des Flächennutzungsplanes nicht zuzustimmen und den Entwurf für die vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes nicht öffentlich auszulegen.

Bürgerinformationsveranstaltung am 25.03.2010 – Anlage 2

Die Planung hat in den Gremien und in der Öffentlichkeit intensive Diskussionen ausgelöst, in deren Zentrum Fragen nach der einzelhandelsstrukturellen und verkehrlichen Verträglichkeit standen. Dies hat die Verwaltung zum Anlass genommen, den interessierten Bürgerinnen und Bürgern in einer öffentlichen Diskussionsveranstaltung Gelegenheit zu bieten, Fragen und Kommentare zu allen Themen, die im Zusammenhang mit der Planung für das Stadtbereichszentrum aus Mecklenbecker Sicht zu sehen sind, zu erörtern.

In der unter externer Moderation geführten Diskussion gab es neben kritischen Kommentaren, die in der Planung für das Stadtbereichszentrum eine Bedrohung für das noch nicht fertig gestellte Stadtteilzentrum am Dingbängerweg sahen, auch viele positive Meinungen, die in der Realisierung der Planung vor allem eine Chance für Mecklenbeck sahen. Breiten Konsens fand die Meinung, die beiden Zentren müssten stärker als bisher geplant voneinander abgegrenzt werden. Einer Klärung bedürfen in diesem Zusammenhang insbesondere der Umfang der geplanten Randsortimente und das bisher uneingeschränkte Dienstleistungsangebot, worin nachteilige Überlagerungen mit Angeboten im Stadtteilzentrum am Dingbängerweg gesehen wurden. Hinsichtlich der von der Verwaltung dargelegten verkehrlichen Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrsabwicklung auf der Weseler Straße wurde vor allem eine zeitnahe Realisierung gefordert.

Beschluss des Planungsausschuss vom 22.04.2010 – Anlage 3

Der Planungsausschuss hat die Verwaltung beauftragt, mit dem Vorhabenträger verschiedene Änderungen der Festsetzungen zur Abgrenzung des geplanten Stadtbereichszentrums vom Stadtteilzentrum am Dingbängerweg zu klären.

-Reduzierung des Verkaufsflächenanteils für Randsortimente

Eine Begrenzung der Randsortimentsflächen auf 10 % der Verkaufsfläche des jeweiligen Ladens bzw. Fachmarktes stellt eine übliche Größenordnung dar. Eine weitergehende Reduzierung der Flächen für Randsortimente lässt sich städtebaulich nur aus der räumlichen Nähe beider Zentren (Dingbängerweg und Weseler Straße) und ihrer unterschiedlichen Versorgungsaufgaben (täglicher Bedarf / aperiodischer Bedarf) begründen. Der Vorhabenträger sieht in einer deutlichen Begrenzung der Randsortimente kein Vermarktungshindernis. Der überarbeitete Planentwurf sieht daher maximal 5 % der Verkaufsfläche für Randsortimente vor.

-Reduzierung bzw. Ausschluss von Dienstleistungen

Der Planungsausschuss hat den generellen Ausschluss von Dienstleistungen bzw. einen Ausschluss von Arztpraxen, Apotheken und Drogerien im Stadtbereichszentrum gefordert.

Ein genereller Ausschluss von Dienstleistungen im geplanten Stadtbereichszentrum ist städtebaulich kritisch zu bewerten, da das Zentrum einseitig auf den Einzelhandel und die Freizeiteinrichtung und Büros reduziert würde. Die Attraktivität von Zentren wird maßgeblich durch ihre Nutzungsvielfalt geprägt, die neben dem Einzelhandel gerade auch Dienstleistungen, Gastronomie, Büros etc. umfassen sollte. Die Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes, hier ein Stadtbereichszentrum zu schaffen, ist nicht mit einem reinen Fachmarktzentrum zu erreichen. Insofern sollte aus städtebaulicher Sicht nicht auf Dienstleistungsangebote im künftigen Stadtbereichszentrum verzichtet werden.

Der Intention des Beschlusses, gleichwertige Angebote im Stadtbereichszentrum und im Stadtteilzentrum zu vermeiden und beide Zentren stärker voneinander abzugrenzen, kann in Abstimmung mit dem Vorhabenträger dennoch gefolgt werden, indem der Bereich der Gesundheitsdienstleistungen für das Stadtbereichszentrum ausgeschlossen wird. In diesem Segment gibt es bereits einige Angebote im Stadtteilzentrum am Dingbängerweg. Dort sind Arztpraxen, Pflege-

dienste und Apotheken bereits vorhanden bzw. geplant. Diese Dienstleistungen sind dort räumlich sinnvoller angesiedelt, da sie aus den Wohngebieten auf kurzem Wege erreichbar sind. Der überarbeitete Planentwurf schließt daher Arztpraxen, Pflegediensten und Apotheken aus.

-Ausschluss von Buch-, Schreibwaren- und Zeitschriftenhandel im Bürosortiment

Die Regelungen zur Sortimentssteuerung umfassen die Bestimmung des Hauptsortimentes und die Gewährung eines ergänzenden Randsortimentes. Bücher und Zeitschriften gehören erfahrungsgemäß nicht zum Hauptsortiment eines Büromarktes, so dass sie nur auf den eng begrenzten Randsortimentsflächen zulässig wären. Ohne Papierangebote ist ein Büromarkt in der Praxis kaum vorstellbar. Als Teil des Hauptsortimentes können Papierangebote dann auch einen größeren Verkaufsflächenanteil als in den Randsortimenten in Anspruch nehmen.

Da das Stadtbereichszentrum nicht durch einen klassischen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der die einzelnen Fachmarktgrößen und deren konkrete Sortimentszusammensetzung detailliert definiert, überplant wird, sondern Baugebietskategorien nach der Baunutzungsverordnung festgesetzt werden, können hier nur Rahmen setzende Festsetzungen getroffen werden. Der Festsetzung „Bürosortiment“ liegt eine branchenübliche Angebotszusammensetzung zugrunde, die je nach Betreiber auch variieren kann. Diese typisierende Betrachtung kann nicht – ohne konkreten Projektbezug – durch Ausschluss einzelner Sortimente zum Zweck des Konkurrenzschutzes anderer Anbieter verändert werden. Deshalb greift der überarbeitete Planentwurf diese Anregung nicht auf.

-Ausschluss von Nah- und Grundversorgungsangeboten im westlichen Erweiterungsreich des Stadtbereichszentrums

Für den westlich an das Plangebiet angrenzenden Bereich, auf den sich die Zielsetzung „Stadtbereichszentrum“ gemäß Einzelhandelskonzept ebenfalls erstreckt, hat der Rat am 13.05.2009 den Beschluss zur Änderung gefasst mit dem Ziel, hier künftig Spielhallen auszuschließen (3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 342 – V/0283/2009). Das geänderte Planungsrecht wird – der Zielsetzung „Zentraler Versorgungsbereich“ entsprechend – auch Regelungen zur Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen beinhalten. Die Aufgabenteilung zwischen dem Stadtteilzentrum (täglicher Bedarf) und dem geplanten Stadtbereichszentrum (aperiodischer Bedarf) erfordert den Ausschluss von Nah- und Grundversorgungsangeboten innerhalb des Änderungsbereiches westlich des geplanten Stadtbereichszentrums. Der Planentwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplanes wird dies, ebenso wie den Ausschluss von Spielhallen, berücksichtigen. Unabhängig davon genießen die vorhandenen Einzelhandelsnutzungen Bestandsschutz. Dies gilt auch für zukünftige Einzelhandelsnutzungen, sofern sie nicht genehmigungspflichtig sind. Das bedeutet, dass davon auszugehen ist, dass in dem heutigen Tierfuttermarkt auch weiterhin Einzelhandelsnutzungen bestehen werden.

-Änderungen des Durchführungsvertrages bei Nutzungsänderungen im Stadtbereichszentrum durch Beschluss des Planungsausschusses

Der vorliegende Entwurf zur vorhabenbezogenen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 342 setzt für das geplante Stadtbereichszentrum kein konkretes Bauvorhaben mit detaillierten Angaben zu den Gebäudeabmessungen und den einzelnen Ladengrößen fest, sondern es setzt ein Baugebiet (Sondergebiet „Stadtbereichszentrum“) fest, in dem die festgesetzten Nutzungen allgemein zulässig sind. Damit wird für das Vorhaben „Stadtbereichszentrum“ ein Zulässigkeitsrahmen definiert, der die maximalen Gebäudeabmessungen, die zulässigen Einzelhandelssortimente und deren maximale Verkaufsflächen – alle gutachterlich auf ihre Verträglichkeit untersucht – sowie ergänzende Nutzungen und deren maximale Nutzflächen abschließend regelt. Über die Zulässigkeit des konkretisierten Vorhabens zum Bau des Stadtbereichszentrums wird erst in einem zweiten Schritt mit der Unterzeichnung des Durchführungsvertrages entschieden. Dies regelt die textliche Festsetzung Nr. 1.1 wonach Vorhaben nur dann zulässig sind, wenn sie den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes entsprechen und sich der Vorhabenträger zu ihrer Realisierung verpflichtet. Unter diesen beiden Voraussetzungen hat der Vorhabenträger einen Anspruch auf die Unterzeichnung des Durchführungsvertrages durch die Stadt. Weitergehende Nutzungseinschränkungen als sie der Vorhabenbezogene Bebauungsplan definiert, können nicht im Rahmen von Änderungen des Durchführungsvertrages durchgesetzt

werden, sondern nur durch Änderung des Planungsrechtes. Deshalb sollte es bei der bisher ausgeübten Praxis bleiben, wonach der Abschluss und die Änderung von Durchführungsverträgen durch die Verwaltung ausgeführt werden.

Um das Planungsziel „Stadtbereichszentrum Mecklenbeck“ realisieren zu können, ist die vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplanänderung notwendig.

Der überarbeitete Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes wurde gegenüber der ursprünglichen Fassung (V/0468/2009) in folgenden Punkten geändert:

Textliche Festsetzungen

- Randsortimente max. 5% der Verkaufsfläche
- Dienstleistungen mit Ausnahme von Arztpraxen, Pflegediensten und Apotheken

Begründung zum Bebauungsplan

6.3 Verkehrsflächen / Erschließung

Darlegung der möglichen Maßnahmen zur Verbesserung der verkehrlichen Situation auf der Weseler Straße

Nähere Einzelheiten zum Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes können den Anlagen entnommen werden.

Der Vorhabenträger ist Träger des sich aus der vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes ergebenden Erschließungsaufwandes. Für die Stadt Münster entstehen durch die weiteren Änderungen des Bebauungsplanes keine zusätzlichen Kosten.

Die Offenlegung des Entwurfes soll im Juni / Juli 2010 erfolgen.

i. V.

gez.

Schultheiß

Stadtdirektor

Anlagen:

1. Protokoll der Bürgeranhörung
2. Protokoll der öffentlichen Diskussion am 25.03.2010
3. Beschluss des ASSVW vom 22.04.2010
4. Begründung
5. Textliche Festsetzungen
6. Plan (verkleinert)