

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Vorlagen-Nr.:	V/0144/2015
Auskunft erteilt:	Herr Hopp
Ruf:	492 61 17
E-Mail:	Hopp@stadt-muenster.de
Datum:	23.02.2015

Betrifft

Fortschreibung Einzelhandels- und Zentrenkonzept Münster

Beratungsfolge

11.03.2015	Ausschuss für Liegenschaften, Wirtschaft und strategisches Flächenmanagement	
	Vorberatung	
12.03.2015	Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wohnen	Vorberatung
18.03.2015	Haupt- und Finanzausschuss	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Der Bericht über die Interessenabfrage bei den Kommunen der Stadtregion Münster zur Erarbeitung eines Regionalen Einzelhandelskonzepts wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für das Gebiet der Stadt Münster, ohne die Komponente Regionales Einzelhandelskonzept, zu erarbeiten.
3. Im Zuge der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Münster werden die im derzeitigen Konzept ausgewiesenen Sonderstandorte (Fachmarktzentren) für großflächigen Einzelhandel mit nicht innenstadt- bzw. zentrenrelevanten Sortimenten hinsichtlich ihrer zukünftigen Einzelhandelszulässigkeit überprüft.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Für die Erarbeitung rechtssicherer Grundlagen zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts ist eine externe fachliche Begleitung durch ein ausgewiesenes Sachverständigenbüro erforderlich. Zudem werden voraussichtlich Moderations- und Dokumentationsleistungen im Zuge der Öffentlichkeitsarbeit anfallen. Zur Finanzierung dieser externen Leistungen ist im Haushaltsplan 2015 in der Produktgruppe 0901 im Produkt 2 ein Betrag von 60.000 Euro eingestellt.

Begründung:

Der Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wohnen (ASSVW) der Stadt Münster hat die Verwaltung in seiner Sitzung am 23.10.2014 mit der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Münster beauftragt (vgl. Vorlage V/0655/2014) und mehrheitlich

beschlossen, dass die Stadt Münster in Zusammenarbeit mit den anderen Kommunen des Münsterlandes auf die Erstellung eines Regionalen Einzelhandelskonzepts hinwirkt.

Erarbeitung eines Regionalen Einzelhandelskonzepts (REHK) von den Kommunen der Stadtregion Münster nicht gewünscht

Aufgrund der entfernungsabhängig intensiven Verflechtungen mit dem Einzelhandels- und Einkaufsstandort Münster sowie hinsichtlich der bestehenden stadtreionalen Kooperationen hat die Verwaltung mit Schreiben vom 13.11.2014 zunächst die Bürgermeister der Kommunen der Stadtregion Münster (11 Umlandkommunen plus Stadt Münster) um eine grundsätzliche Position zur Frage gebeten, ob der Wunsch nach der Erarbeitung eines REHK besteht (vgl. Anlage). Es wurde um schriftliche Antwort bis Ende Januar 2015 gebeten. Die Kommunen wurden darüber informiert, dass weitere Aktivitäten inklusive noch zu klärender wesentlicher Fragestellungen zu inhaltlichen, räumlichen (Kooperationsraum), organisatorischen und prozessualen sowie finanziellen (Kostenteilung) Aspekten in Verbindung mit der Initiierung eines REHK abhängig sind vom Ergebnis dieser Interessenabfrage. Die Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen, der Einzelhandelsverband Westfalen-Münsterland e. V. und die Landräte der Kreise Steinfurt, Warendorf und Coesfeld haben jeweils eine Durchschrift des v. g. Schreibens erhalten.

Die schriftlichen Antworten der Kommunen der Stadtregion liegen der Verwaltung mittlerweile vor. Ausnahmslos alle Kommunen erklären darin eindeutig, dass ein Wunsch nach Mitwirkung bei der Erstellung eines REHK nicht besteht und die Erarbeitung eines REHK nicht für erforderlich gehalten wird. In den Antwortschreiben der Kommunen wird mehrheitlich und ausdrücklich hervorgehoben, dass die kritische Einschätzung der Stadtverwaltung Münster zur Fragestellung der Erarbeitung eines REHK, wie sie dem ASSVW in der Vorlage V/0655/2014 mitgeteilt wurde, unterstützt und geteilt wird.

Aus Sicht der Verwaltung fehlt damit auch jegliche Grundlage dafür, ggf. den räumlichen Bereich für eine Interessenabfrage hinsichtlich der Erstellung eines REHK auszudehnen. Es macht keinen Sinn, auf ein REHK mit Kommunen außerhalb der Stadtregion Münster hinzuwirken, wenn der Ring unmittelbarer Anrainer mit den intensivsten einzelhandelsbezogenen Verflechtungen zur Stadt Münster ausdrücklich kein Interesse an einem solchen Instrument hat und dieses nicht für erforderlich hält. Abstimmungsmechanismen und Vereinbarungen zur Einzelhandelssteuerung zwischen der Stadt Münster und weiter entfernt gelegenen Kommunen (ein entsprechender Wunsch dieser Kommunen vorausgesetzt), aber ohne die Kommunen der Stadtregion Münster, entbehren jeglicher Wirkung und liefern dann ins Leere.

In Anbetracht des eindeutig ablehnenden Votums der Kommunen der Stadtregion Münster in Bezug auf die Erstellung eines REHK wird die Verwaltung keine weiteren Schritte zur Initiierung eines REHK unternehmen. Dies bedeutet auch, dass Wechselwirkungen und Querbezüge zwischen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Münster und der ansonsten zeitlich, inhaltlich, organisatorisch und prozessual parallel durchzuführenden Erarbeitung eines REHK nicht berücksichtigt werden müssen. Die durch den ASSVW in seiner Sitzung am 24.10.2014 beauftragte Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts erfolgt daher für das Gebiet der Stadt Münster. Die diesbezüglich mit der Vorlage V/0655/2014 bereits angekündigte erforderliche Beauftragung externer Leistungsbausteine durch einen Fachgutachter kann somit ohne Berücksichtigung der Implikationen, die aus der Erarbeitung eines REHK resultiert hätten, nunmehr erfolgen.

Decathlon zieht Klage gegen die Stadt Münster über die Nichtgenehmigung der Ansiedlung eines großflächigen Sportfachmarktes an der Robert-Bosch-Straße zurück, Einzelhandelssteuerung des Bebauungsplans i. V. m. den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzepts wirksam

Zum Hintergrund:

Die Firma Decathlon begehrt die Ansiedlung eines Sportfachmarktes auf dem Grundstück Robert-Bosch-Straße 17 in Münster. Der Standort liegt im Bereich des wirksamen Bebauungsplans Nr. 434 „Siemensstraße / Robert-Bosch-Straße“, der dort nur die Ansiedlung von großflächigen Fachmärkten mit nicht zentren- bzw. innenstadtrelevanten Hauptwarensortimenten wie z. B. Möbel, Autozubehör und Reifenhandel, Bau- und Gartenmarkt, Sportgroßgeräte, Elektrogroßgeräte (weiße Ware), Campingartikel/Zelte, Sanitärartikel, Fahrräder zulässt. Zentren- bzw. innenstadtrelevante Randsortimente sind auf max. 10 % der jeweiligen (beantragten) Verkaufsfläche, höchstens jedoch auf 700 m² Verkaufsfläche zulässig. Diese Begrenzung dient, in Übereinstimmung mit den Zielsetzungen zur Einzelhandelssteuerung im Sinne des Einzelhandelskonzepts, dem Schutz der Innenstadt und der zentralen Versorgungsbereiche. Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Münster ist der Standort ebenfalls als Ansiedlungsstandort nur für großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ausgewiesen.

Klage vor dem Verwaltungsgericht (VG) Münster:

Die Firma Decathlon hatte zunächst im Jahr 2011 eine Anfrage auf Bauvorbescheid für die Errichtung eines Sportfachmarktes mit einer Verkaufsfläche von 4.051 m² gestellt. Diese Anfrage wurde durch die Baugenehmigungsbehörde der Stadt Münster (Bauordnungsamt) mit Datum vom 15. September 2011 abgelehnt, da das Vorhaben gegen die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 434 „Siemensstraße / Robert-Bosch-Straße“ in Bezug auf die nicht zulässige Verortung des Sportfachmarktes im festgesetzten Gewerbegebiet sowie die Überschreitung des max. zulässigen Anteils zentren- bzw. innenstadtrelevant Randsortimente an der Gesamtverkaufsfläche verstößt. Im Jahr 2013 wurde eine neue Bauvoranfrage mit geänderter Lokalisierung des Baukörpers auf dem Antragsgrundstück, jetzt im Sondergebiet, und einer reduzierten Verkaufsfläche von 3.651 m² vorgelegt. Auch diese Voranfrage wurde abgelehnt, da eine Prüfung wegen nicht hinreichend konkreter bzw. widersprüchlicher Antragsunterlagen in Bezug auf die Darstellung und Berechnung der zentrenrelevanten Verkaufsfläche sowie die Differenzierung der zentrenrelevanten Sortimente nicht möglich war. Gegen beide Ablehnungsbescheide hat das Unternehmen Decathlon Klage gegen die Stadt Münster vor dem VG Münster erhoben mit der Zielsetzung auf Aufhebung der Ablehnungsbescheide und Erteilung der beantragten Bauvorbescheide.

Das VG Münster hat in seinem Urteil vom 15. Dezember 2014 die Klage gegen die Stadt Münster auf Erteilung des Bauvorbescheids aus dem Jahr 2011 abgewiesen. Die Klägerin trägt die Kosten des Verfahrens. Die Klägerin hat gegen dieses Urteil Berufung an das Oberverwaltungsgericht des Landes Nordrhein Westfalen eingelegt.

In der Verhandlung vor dem VG am 05. Februar 2015 hat die Firma Decathlon die Klage auf Aufhebung des Ablehnungsbescheids aus dem Jahr 2013 und Erteilung des beantragten Bauvorbescheids zurückgezogen. Der Richter machte zuvor in der Verhandlung deutlich, dass die Aufrechterhaltung der Klage keine Aussicht auf Erfolg haben würde. Das Verfahren wurde damit eingestellt. Die Klägerin trägt sämtliche Kosten des Verfahrens, auch für das vom VG in Auftrag gegebenen Sachverständigengutachten.

Die Firma Decathlon beabsichtigt eine neue Bauvoranfrage unter Berücksichtigung der in den Gerichtsverfahren herausgearbeiteten Mängel in Bezug auf die Vereinbarkeit mit den Vorgaben des Bebauungsplans Nr. 434 und die Bestimmtheit und Prüfbarkeit der Bauvorlage für die Errichtung eines Decathlon Sportfachmarktes zu stellen.

Das VG bestätigt in den o. g. Verfahren eindeutig die auf inhaltliche (Verstoß gegen die Festsetzungen des Bebauungsplans) und formelle (nicht hinreichend konkrete und prüffähige Antragsun-

terlagen) Mängel abgestellte Ablehnung der o. g. Bauvoranfragen durch die Stadt Münster. In seinem Urteil stellt des VG entgegen der Auffassung der Klägerin unzweifelhaft fest, dass der Bebauungsplan Nr. 434 rechtlich wirksam ist und sämtliche zeichnerische und textliche Festsetzungen von einschlägigen Ermächtigungen getragen werden und auch genügend bestimmt sowie städtebaulich erforderlich sind im Sinne von § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch. Zur Klärung Streitgegenständlicher Fragen hat auch das vom Gericht bestellte Sachverständigengutachten beigetragen. Dieses bestätigt vollumfänglich die kritische Bewertung der Verwaltung hinsichtlich des vorgelegten Betriebskonzepts Decathlon und kommt zu dem Ergebnis, dass das vorgelegte Ansiedlungskonzept nicht von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 434 gedeckt ist.

Einschätzung der Verwaltung:

Aus Sicht der Verwaltung, dies hat die intensive Prüfung des Ansiedlungsvorhabens gezeigt, ist das vorgelegte Betriebskonzept Decathlon auf dem Grundstück Robert-Bosch-Straße 17 nicht mit der Intention und den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 434 für diesen dezentralen und städtebaulich nicht integrierten Standort vereinbar. Nach dem Willen des Plangebers, in Verbindung mit den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzepts Münster, besteht am Planstandort ausschließlich die Möglichkeit zur Ansiedlung eines großflächigen Fachmarktes mit nicht innenstadtrelevanten Hauptsortimenten. Die Erkenntnisse aus dem Gerichtsverfahren und die Ergebnisse des Sachverständigengutachtens bestärken die Auffassung der Verwaltung, dass es sich bei dem Betriebskonzept Decathlon in der beantragten Form um einen Sportfachmarkt mit umfangreichem zentrenrelevanten Sortiment und dementsprechend durchaus innenstadtrelevantem Charakter handelt. Dies ist am Planstandort, insbesondere wegen der Gefahr negativer Auswirkungen auf die Innenstadt und andere zentrale Versorgungsbereiche, bauplanungsrechtlich unzulässig, strukturell unverträglich und planerisch nicht gewollt. Grundsätzlich besteht zwar im Zuge einer neuen Bauvoranfrage die Möglichkeit der Anpassung des Ansiedlungskonzepts an die Vorgaben des Bebauungsplans. Hierzu bedürfte es jedoch einer eindeutigen Bezugnahme auf die Münsteraner Sortimentsliste und einer realitätsnahen sowie nachvollziehbaren Verkaufsflächenberechnung in Verbindung mit einer deutlichen Reduzierung der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente, die den Anteil von 10 % der beantragten Gesamtverkaufsflächen nicht übersteigt. Dass dies im Zuge der seitens Decathlon angekündigten erneuten Stellung einer Bauvoranfrage gelingen kann, darf mit Blick auf die bisherigen inhaltlichen und formalen Differenzen bezweifelt werden. Das heißt aber nicht, dass Decathlon in Münster nicht willkommen wäre, wenn das Unternehmen einen für sein Betriebskonzept geeigneten und vertraglichen Standort aufzeigen kann.

Da es sich bei Decathlon aus Sicht der Verwaltung um einen Sportfachmarkt mit umfangreichem innenstadt- und zentrenrelevanten Sortiment handelt, wäre ein Standort innerhalb eines strukturell geeigneten zentralen Versorgungsbereiches angemessen. Dass die Firma Decathlon z. B. auch Innenstadtlagen aufsucht, zeigen die jüngsten Ansiedlungen in der Innenstadt von Mannheim (Breite Straße, rd. 4.000 m² Verkaufsfläche über vier Etagen) und von Essen (Rathausgalerie, rd. 4.500 m² Verkaufsfläche in der ersten Etage). Entsprechende Ansiedlungsmöglichkeiten in zentralen Versorgungsbereichen können sich, wie dies durch die verschiedenen Einzelhandelsgroßprojekte und -entwicklungen der vergangenen Jahre in Münster eindrucksvoll veranschaulicht wird, auch durch Umstrukturierungen und Nutzungswechsel im Bestand ergeben.

Nächste Arbeitsschritte zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Münster

Da die Erstellung eines REHK von den Kommunen der Stadtregion Münster nicht gewünscht wird und aus Sicht der Verwaltung aus den oben stehenden Gründen nicht mehr weiterzuverfolgen ist, können nun konkrete inhaltliche Schritte zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Münster, ohne Berücksichtigung von Querbezügen zur Erstellung eines REHK, erfolgen:

- Beauftragung eines externen Fachgutachters für die inhaltliche und rechtliche Beratung sowie die Erstellung einer Verkaufsflächenprognose für den Einzelhandel in Münster. Entsprechende Mittel sind bereits in den Haushaltsplan 2015 eingestellt.
- Überprüfung und ggf. Aktualisierung bzw. Weiterentwicklung des Zentrensystems und aller ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche daraufhin, ob sie die durch die aktuelle Rechtsprechung definierten Anforderungen erfüllen und somit von der städtebaulichen Schutzwirkung des BauGB profitieren können.
- Überprüfung und ggf. Aktualisierung der Münsteraner Sortimentsliste als wesentliche Beurteilungsgrundlage für Einzelhandelsvorhaben unter Berücksichtigung der Liste stets zentrenrelevanter Sortimente gem. Landesentwicklungsplan NRW – Sachlicher Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“.
- Überprüfung und ggf. Neuausrichtung der Standortkonzeption für die dezentralen Sonderstandorte/Fachmarktzentren (z. B. Schiffahrter Damm, Robert-Bosch-Straße / Siemensstraße) hinsichtlich der dort zulässigen Einzelhandelsnutzungen. Hier stellt sich vor dem Hintergrund der dynamischen Einzelhandelsentwicklung in Münster in den vergangenen Jahren in Verbindung mit den zwischenzeitlich geschärften rechtlichen Vorgaben zur Einzelhandelssteuerung die Frage, ob diese Standorte nach Art und Umfang der dort zulässigen Einzelhandelsnutzungen noch planerisch sinnvoll und einer geordneten sowie zentrenorientierten Einzelhandelsentwicklung zuträglich sind. Im Einzelfall besteht an diesen Standorten noch älteres Planungsrecht mit, gegenüber der derzeitigen Münsteraner Sortimentsliste gem. Einzelhandelskonzept, abweichenden und z. T. umfangreichen Zulässigkeiten für Einzelhandelsnutzungen. So ist z. B. das Sortiment Fahrräder am Standort Robert-Bosch-Straße / Siemensstraße allgemein und ohne Größenbeschränkung zulässig, obwohl es gem. Münsteraner Sortimentsliste zentren- und innenstadtrelevant ist. Hier gilt es grundsätzlich zu prüfen, ob eine Anpassung des Planungsrechts an die Zielsetzungen des Einzelhandelskonzepts erforderlich ist.
- Vertiefung des Nahversorgungskonzepts und Überprüfung aller Möglichkeiten, die Grundversorgung in kleineren Zentren und Wohnquartieren zu stärken bzw. Lücken im Versorgungsnetz zu schließen.

Die Vorlage eines ersten Entwurfes zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die parlamentarische Beratung ist für das vierte Quartal 2015 vorgesehen.

I. V.
gez.
Schultheiß
Stadtdirektor

Anlage: Schreiben der Stadt Münster an die Kommunen der Stadtregion Münster