
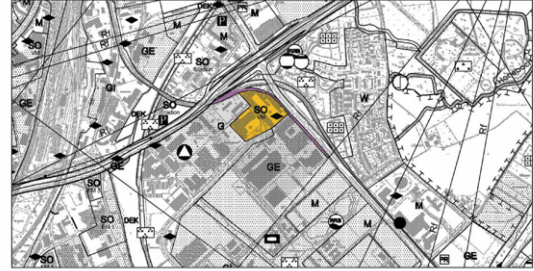
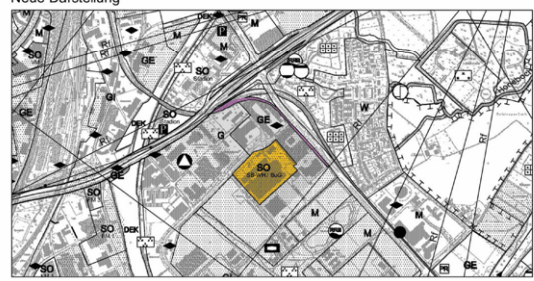
























Zusammenfassende Erklärung

zur 32. Änderung des fortgeschriebenen Flächennutzungsplans der Stadt Münster für den Bereich - Albersloher Weg / Egbert-Snoek-Straße / Loddenheide / Bertha-von-Suttner-Weg / Rösnerstraße

<p>STADT MÜNSTER</p> <p>Der Rat der Stadt Münster hat am 07.05.2008 gemäß (§ 2 (1) u. (4) Baugesetzbuch (BauGB)) den Beschluss zur Aufstellung dieser Änderung gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. 8 vom 16.05.2008 bekannt gemacht.</p> <p style="text-align: right;">Münster, 25.03.2009 Der Oberbürgermeister i.A. L.S. Hülk</p>	<p style="text-align: center;">  Amt für Stadtentwicklung Stadtplanung Verkehrsplanung </p> <p>Plan zur 32. Änderung des fortgeschriebenen Flächennutzungsplanes</p> <p>Bisherige Darstellung</p>  <p>Neue Darstellung</p> 								
<p>Dieser Änderungsplan nebst zugehöriger Begründung hat vom 30.03. bis 30.04.2009 öffentlich ausgelegen (§ 3 (2) BauGB).</p> <p style="text-align: right;">Münster, 04.05.2009 Der Oberbürgermeister i.A. L.S. Hülk</p>									
<p>Dieser Änderungsplan ist durch den Rat der Stadt Münster am 24.06.2009 abschließend beschlossen worden (§ 2 BauGB).</p> <p style="text-align: right;">Münster, 30.06.2009 L. S. Kupferschmidt Tillmann Oberbürgermeister Schriftführer</p>									
<p>Dieser Änderungsplan ist mit Verfügung vom 02.10.2009 genehmigt worden (§ 6 in Verbindung mit § 2 (4) BauGB).</p> <p style="text-align: right;">Münster, 02.10.2009 Bezirksregierung Münster i.A. L. S. Dr. Peter Paziorek</p>									
<p>Dieser Änderungsplan ist mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. 16 vom 09.10.2009 wirksam geworden (§ 6 (5) BauGB).</p> <p style="text-align: right;">Münster, 09.10.2009 Der Oberbürgermeister i.A. L.S. Hülk</p>	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td> Sondergebiet Verbrauchermarkt</td> <td> Fläche für Bahnanlagen</td> </tr> <tr> <td> Sondergebiet SB-Warenhaus / Bau- und Gartenmarkt</td> <td> Alllast- / Verdachtsfläche < 1 ha</td> </tr> <tr> <td> Gewerbliche Baufläche</td> <td> Alllast- / Verdachtsfläche > 1 ha</td> </tr> <tr> <td> Gewerbegebiet</td> <td></td> </tr> </table> <p style="text-align: right;">  M.: 1:15.000 </p>	 Sondergebiet Verbrauchermarkt	 Fläche für Bahnanlagen	 Sondergebiet SB-Warenhaus / Bau- und Gartenmarkt	 Alllast- / Verdachtsfläche < 1 ha	 Gewerbliche Baufläche	 Alllast- / Verdachtsfläche > 1 ha	 Gewerbegebiet	
 Sondergebiet Verbrauchermarkt	 Fläche für Bahnanlagen								
 Sondergebiet SB-Warenhaus / Bau- und Gartenmarkt	 Alllast- / Verdachtsfläche < 1 ha								
 Gewerbliche Baufläche	 Alllast- / Verdachtsfläche > 1 ha								
 Gewerbegebiet									

1. Verfahrensablauf

Beschluss des Rates zur 32. Änderung des Flächennutzungsplans	07.05.2008
Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses im Amtsblatt	16.05.2008
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Offenlegung	15.09.-29.09.2008
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	20.11.-15.12.2008
Vorstellung des Planentwurfs im Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft (ASSVW)	05.03.2009
Bekanntmachung der Offenlegung im Amtsblatt	20.03.2009
Offenlegung des Planentwurfs	30.03.-30.04.2009
Abschließender Beschluss des Rates	24.06.2009
Genehmigung der Bezirksregierung	02.10.2009
Bekanntmachung der Genehmigung und Wirksamkeit der 32. Änderung des Flächennutzungsplans	09.10.2009

2. Planungsziele

Die RATIO Handel GmbH als traditionsreiches Handelsunternehmen aus dem Münsterland betreibt seit den sechziger Jahren am Standort Münster-Loddenheide ein Einkaufszentrum als SB-Warenhaus sowie einen Baufachmarkt. Durch die Änderung des Flächennutzungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine optimierte zukunftsgerichtete und langfristige Bestandssicherung des Unternehmens am Standort geschaffen werden. Dieses Ziel soll durch eine Verlagerung des bisherigen Einzelhandels in den südlichen Teilbereich und durch einen Neubau des Großmarktes im Bereich westlich des Bertha-von-Suttner-Weges erreicht werden.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt im v.g. Bereich das nördliche Areal als Sondergebiet-Verbrauchermarkt (Bestand: SB-Warenhaus und der Baumarkt/Gartencenter der Fa. Ratio) und das südliche Areal als Gewerbegebiet (Bestand: Großmarkt der Fa. Ratio) dar. Die bisherige Einzelhandelsnutzung im nördlichen Teilbereich soll im weiteren Planungsverfahren einer gewerblichen Folgenutzung zugeführt werden.

Die benannte Neugliederung des Handelsstandortes der RATIO Handel GmbH erfolgt über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 517 „Albersloher Weg / Egbert-Snoek-Straße / Loddenheide / Bertha-von-Suttner-Weg / Rösnerstraße (Ratio)“ gemäß § 12 BauGB. Vor dem Hintergrund der bestehenden Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Münster für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zur Umsetzung der Entwicklungsziele des Bebauungsplans eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Das Plangebiet zur Umstrukturierung des bestehenden Einzelhandelsstandortes am Albersloher Weg ist bereits großflächig von Gewerbe- und Verkehrsflächen geprägt. Empfindliche Nutzungen sind nicht vorhanden und grenzen auch nicht unmittelbar an, erst nordöstlich des Albersloher Wegs sind Kleingärten und Wohnsiedlungsbereiche anzutreffen.

Aktuell umfasst das Plangebiet keine naturschutzfachlich geschützten Flächen, ebenfalls kommen keine geschützten Biotope sowie nach aktueller Kenntnis keine streng geschützten Arten vor. Für Fledermausarten ist eine Nutzung des Gebietes als Nahrungsgäste allerdings mit Sicherheit anzunehmen. Eine Berücksichtigung daraus abzuleitender artenschutzrechtlicher Belange erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Hinsichtlich der Altlast-/Verdachtsfläche 86 (historischer Altstandort 8047) wurde eine Untersuchung zur Gefährdungsabschätzung vorgenommen, dabei wurde für einen eng begrenzten Bereich eine Bodenverunreinigung durch Mineralöl festgestellt. Eine erhebliche Grundwassergefährdung ist laut Gutachter nicht erkennbar. In Abstimmung und unter Begleitung der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Münster wurde durch die RATIO Handel GmbH als Eigentümerin der Fläche eine Sanierung des verunreinigten Bodens vorgenommen, so dass eine Kennzeichnung der Fläche in der 32. Änderung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich war.

Unter der Voraussetzung, dass zur Umsetzung der Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 517 geeignete Untersuchungen hinsichtlich der genannten potentiellen Umweltauswirkungen getroffen werden, sind mit der beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplans keine voraussichtlichen erheblichen negativen Umweltauswirkungen verbunden.

Vor dem Hintergrund der bereits bestehenden baulichen Anlagen mit hohen Versiegelungsanteilen der Grundstücksfreiflächen ist mit der Umsetzung der Vorhabenplanung ein relevanter Eingriff in Natur und Landschaft nicht verbunden, Umweltbelange stehen der Planung nicht entgegen. Über die bestehende technische Infrastruktur entspricht der Standort bereits heute den verkehrlichen Erfordernissen und technischen Maßgaben der Ver- und Entsorgung, die an ein solches Vorhaben zu stellen sind. Belange des Immissionsschutzes werden nicht betroffen, mit

Umsetzung des Vorhabens ist keine Veränderung der bestehenden Situation aus zusätzlich relevanten Emissionen zu erwarten.

4. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand im September 2008 durch eine Auslegung im Kundenzentrum des Stadthauses 3 statt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde im November 2008 durchgeführt. Die Äußerungen während dieser Beteiligungen wurden soweit wie möglich in der Planung berücksichtigt.

Das landesplanerische Anpassungsverfahren gemäß § 32 Landesplanungsgesetz LPIG NRW zur Anpassung der Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 517 und der 32. Änderung des Flächennutzungsplans an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung wurde durch die Stadt Münster am 26.06.2008 eingeleitet. Hierauf Bezug nehmend hat die Bezirksregierung Münster der Stadt Münster mitgeteilt, dass die geplante Umstrukturierung des Standortes im Hinblick auf die Lage im Stadtgefüge nur eine Überplanung des Standortes unter Berücksichtigung der im bisher geltenden Bebauungsplan festgesetzten Verkaufsflächenbestände durchgeführt werden kann. Ein Verkaufsflächenzuwachs ist ausgeschlossen. Ergänzend bestätigt sie, dass die schematische Übersicht zur Festschreibung der Einzelhandelsnutzungen der Fa. RATIO am Standort Loddenheide im Einklang mit der Erklärung der landesplanerischen Anpassung vom 27.10.2008 steht.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen Stellungnahmen bei der Verwaltung ein, die sich zum Einzelhandel äußern. Die Verwaltung sah auf der Grundlage der vorliegenden Stellungnahmen keine Veranlassung zur Änderung der Begründungen der beiden Bauleitplanungen. Die Stellungnahmen, die sich zum Einzelhandel äußern, wurden an die Bezirksregierung Münster mit der Bitte, auf dieser Grundlage das landesplanerische Anpassungsverfahren zum Abschluss zu bringen, weitergeleitet.

Zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs der 32. Änderung des fortgeschriebenen Flächennutzungsplanes wurden Stellungnahmen abgegeben, denen nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander nicht gefolgt wurde.

- Die von der Bezirksregierung ergänzend zur oben aufgeführten Erklärung gemachten Stellungnahme, dass im Hinblick auf die Formulierungen unter Punkt 4.2.3 des Einzelhandels-erlasses NRW die Gesamtverkaufsflächenobergrenzen des „SB-Warenhauses“ mit max. 12.000 m² und die des Baumarktes mit max. 6.000 m² in die Planzeichnung mit aufzunehmen sei.

Dies ist es aus Sicht der Verwaltung nicht erforderlich, da der Rat der Stadt Münster in seinem abschließenden Beschluss über die jeweilige FNP-Änderung ausdrücklich auch die dazugehörige Begründung, in der stets die konkrete, städtebaulich beabsichtigte Nutzung für den jeweiligen Standort dezidiert beschrieben wird, beschließt. Zudem erscheint eine solche Auflistung nicht zweckmäßig, da differenzierte Angaben in der zeichnerischen Darstellung oder in der Legende zu einer Verschlechterung der Lesbarkeit des Flächennutzungsplanes und seiner Zeichenerklärung führen würden.

- Auf der Grundlage des Gutachtens „Verträglichkeits- und Wirkungsanalyse zum Einzelhandelsprojekt (SB-Warenhaus) Gewerbegebiet Loddenheide“ der BulwienGesa AG vom 24.06.2008 äußert die Gemeinde Everswinkel Bedenken gegen die beabsichtigte Planung, da Umsatzverlagerungen zu Lasten der Gemeinde Everswinkel prognostiziert werden.

Laut o. g. Gutachten und der Einschätzung des Gutachters als Sachverständiger werden 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 gehalten. Der Bezirksregierung Münster wurden die Schreiben der Gemeinde Everswinkel im Rahmen der Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung bekannt gegeben. In Kenntnis dieser Schreiben so-

wie des ebenfalls zugeleiteten Gutachtens hat die Bezirksregierung Münster ihre abschließende positive landesplanerische Stellungnahme zu der Planung mit Schreiben vom 09.04.2009 erteilt.

- Auf dem bestehenden Straßennetz wird der zu erwartende Verkehr nicht mehr zu bewältigen sein. Zudem wird künftig ein vorhandener „Schleichweg“ zum Albersloher Weg über die Parkplatzflächen der Fa. Ratio nicht mehr nutzbar sei. Da somit die Lagequalität und somit die Wettbewerbsfähigkeit auch bestehender Standorte und Betriebe im näheren Umfeld eingeschränkt wird, soll zur Entzerrung der Verkehrssituation eine Anbindung der Eulerstraße an die Nieberdingstraße erfolgen.

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. Ergänzend ist festzustellen, dass der Einmündungsbereich Egbert-Snoek-Straße / Albersloher Weg mit einer Optimierung der Abbiegespuren in 2008 umgebaut worden ist. Der angesprochene „Schleichweg“ war, da er nicht über dem Verkehr gewidmete Flächen sondern über Privatgelände führt, ohnehin illegal. Die angeregte Verknüpfung von Eulerstraße und Nieberdingstraße ist sachlich und räumlich nicht Gegenstand der Planung. Diese ist außerdem weder für eine Optimierung der Verkehrserschließung im Plangebiet erforderlich noch kurzfristig umsetzbar, da entsprechendes Planungsrecht fehlt.

- Die vorliegende Planung berücksichtigt die landesplanerischen Vorgaben (hier: Novellierung des § 24 a Abs. 5 des Gesetzes zur Änderung des Gesetzes zur Landesentwicklung (Landesentwicklungsprogramm – LEPro) vom 19. Juni 2007) unzureichend. Weiter wird bezweifelt, dass es sich bei der Planung um eine Verlagerung im Bestand handelt.

Diese Zweifel sind durch die Erklärung der Bezirksregierung Münster – Dezernat Regionalentwicklung, „dass die Darstellungen der 32. Änderung des Flächennutzungsplans (...) mit den Zielen der Raumordnung vereinbar sind“, ausgeräumt.

Die Genehmigung der 32. Änderung des Flächennutzungsplans durch die Bezirksregierung Münster wurde am 02.10.2009 erteilt.

5. Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten

Innerhalb des südöstlichen Stadtgebietes als Kerneinzugsbereich des eingeführten Standortes Loddenheide/Albersloher Weg bestehen für das SB-Warenhaus keine alternativen verfügbaren oder zeitnah aktivierbaren Ansiedlungsstandorte innerhalb von zentralen Versorgungsbereichen gemäß § 24 a Landesentwicklungsprogramm (LEPro). Die im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Münster (Ratsbeschluss am 11.02.2009) gemäß § 24 a Abs. 2 LEPro abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche im o. a. Kerneinzugsbereich des SB-Warenhauses sind räumlich nicht ausreichend (Bereich Hansaring / Hafengeweg oder Bereich Warendorfer Straße / Schiffahrter Damm), oder stehen - wie der im Zentrenkonzept der Stadt Münster zwar enthaltene, jedoch zumindest mittelfristig noch von den britischen Streitkräften genutzte Bereich der York-Kaserne in Münster-Gremmendorf - liegenschaftlich nicht zur Verfügung.

Ohne die Fortschreibung würden die Darstellungen des bisherigen Flächennutzungsplans weiter gelten. Sie sehen eine vergleichbare Versiegelung des Grundstücks und eine vergleichbare Nutzungsstruktur vor. Allerdings wäre der Einzelhandelsstandort innerhalb der bestehenden Strukturen längerfristig nicht mehr tragfähig und müsste zumindest in Teilen aufgegeben werden.

Der Änderungsbereich umfasst die Flächen eines seit den 1960er Jahren bestehenden Handelsstandortes der RATIO Handel GmbH. Über die aufgezeigten Änderungen der Flächenzuweisungen soll der Standort nun marktgerecht modernisiert und in seinem Bestand gesichert

werden. Alle Grundstücksflächen der im Plangebiet bestehenden Handelseinrichtungen befinden sich im Eigentum der RATIO Handel GmbH.

Aufgrund der als gering einzuschätzenden Wirkungseffekte ohne existenzgefährdende Einflüsse auf bestehende Besitzstrukturen bestehen aus marktanalytischer Sicht keine Bedenken gegen die Vorhabenplanung. Über Festsetzungen zur Art (Betriebstyp, Sortimente) und zum Umfang (Gesamtverkaufsfläche, sortimentsbezogene Verkaufsfläche) der Einzelhandelsnutzungen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird den landesplanerischen Belangen entsprochen und die Verträglichkeit der Gesamtmaßnahme planungsrechtlich sichergestellt. Standortalternativen sind vor dem Hintergrund, dass es sich ausdrücklich um die Verlagerung eines Bestandsobjektes innerhalb eines eingeführten Standortbereichs und bestehender Eigentumsverhältnisse handelt, nicht gegeben.