

DER
OBERBÜRGERMEISTERSTADT  MÜNSTERStadt Telgte
Der Bürgermeister
Postfach 2 20

48284 Telgte

AMT FÜR
STADTENTWICKLUNG,
STADTPLANUNG,
VERKEHRSPPLANUNGStadthaus 3, Albersloher Weg 33
Auskunft erteilt:
Herr Krause-Kämereit
Zimmer: 137
Telefon: 0251/492 – 61 11
Telefax: 0251/492 – 77 31
Sprechzeiten:Datum und Zeichen Ihres Schreibens:
01.09.2005Mein Zeichen (Bitte angeben):
61.2.100

Münster, 07.10.2005

Postanschrift: Stadt Münster • 48127 Münster

**42. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Telgte
zwecks Darstellung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel im Orkotten**

Aus Sicht der Stadt Münster sind durch die o. g. geplante Erweiterung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten (Erweiterung von heute ca. 1.500 m² Verkaufsfläche auf geplante insgesamt 5.600 m² VK, Schwerpunkt im Bereich Lebensmittel) im Gewerbegebiet Orkotten in Telgte negative Auswirkungen im Sinne von § 11 (3) BauNVO auf die Stadt Münster nicht auszuschließen.

Die Stadtteile im östlichen Stadtgebiet von Münster – Handorf-Dorbaum, Sudmühle, St. Mauritz und insbesondere Handorf – könnten aufgrund der räumlichen Nähe am ehesten von Kaufkraftverlusten betroffen sein. Das vorgelegte Gutachten der Fa. BBE Handelsberatung Münster weist für Handorf vorhandene Einkaufsverflechtungen mit Telgte aus, die durch die geplante Erweiterung noch gesteigert werden könnten (Gutachten Seite 28). Die Gutachterin und die Stadt Telgte gehen aber in der Gesamtbewertung davon aus, dass es durch die geplante Erweiterung nicht zu erheblichen Kaufkraftverlagerungen und Beeinträchtigungen der Zentren- und Versorgungsstruktur in Münster kommen wird.

Diese Aussagen werden aus Sicht der Stadt Münster aus folgenden Gründen anders eingeschätzt:

- Die verkehrliche Erreichbarkeit des Planstandortes *SO 2-Gebiet Orkotten* ist nicht, wie in den vorliegenden Unterlagen behauptet, aufgrund der hohen Verkehrsbelastung auf der B 51 und der abgesetzten Lage des Planstandortes zu dem überörtlichen Straßennetz

Konten der Stadtkasse

Sparkasse Münsterland Ost	Kto.-Nr. 752	(BLZ 400 501 50)	Commerzbank Münster
Dt. Bundesbank Filiale MS	Kto.-Nr. 40 001 700	(BLZ 400 000 00)	Deutsche Bank Münster
Postbank Dortmund	Kto.-Nr. 21 1 36 461	(BLZ 440 100 46)	Dresdner Bank Münster
SEB	Kto.-Nr. 1 010 305 100	(BLZ 400 101 11)	Volksbank Münster eG
Bankhaus Lampe Münster	Kto.-Nr. 306 002	(BLZ 480 201 51)	WestLB AG

Kto.-Nr. 393 2100	(BLZ 400 400 28)
Kto.-Nr. 0470 005	(BLZ 400 700 80)
Kto.-Nr. 606 465 600	(BLZ 400 800 40)
Kto.-Nr. 4 200 800	(BLZ 401 600 50)
Kto.-Nr. 61 226	(BLZ 400 500 00)

Zentrale Verbindungen

Hauptvermittlung (0251) 492-0
Telefax (0251) 492-7700
Stadtverwaltung@stadt-muenster.de
www.muenster.de/stadt

...

erschwert und daher in der Bewertung zu vernachlässigen, sondern durchaus attraktiv (ca. 6 km aus der Ortsmitte von Handorf entfernt, knappe 10 min. Fahrtzeit); eine ähnlich gute Erreichbarkeit ist von Handorf-Dorbaum aus über die Straßenverbindung *Lützowstraße / Verth / August-Winkhaus-Straße* (K 17) gegeben.

- Das Angebot im neuen SO 2-Gebiet schafft über die Kombination verschiedener Sortimente (Lebensmittel, Randsortimente VB-Markt, Textil, Getränke) und Betriebsformen (Großfläche VB-Markt mit 2.700 m² Verkaufsfläche, Lebensmitteldiscounter mit 1.400 m² VK, Fachmärkte Textil und Getränke mit 900 und 600 m² VK, insgesamt 5.600 m² VK) eine aus Kundensicht hochgradig attraktive Einzelhandelsagglomeration, die sich sowohl in ihrer Mischung und der Möglichkeit für Kopplungseinkäufe als auch über die Großflächigkeit und Funktionseinheit (gemeinsamer großer Parkplatz mit 300 Stellplätzen, gemeinsamer Eingang als Mall) von den vorhandenen Einkaufsmöglichkeiten in Telgte und denen in den östlichen Stadtteilen Münsters deutlich abhebt.
- Ergänzt wird das Angebot im SO 2-Gebiet (5.600 m² VK zentrenrelevanter Einzelhandel) durch den bereits vorhandenen Einzelhandelsbestand im Gewerbegebiet Orkotten. Im nur ca. 400 m östlich entfernt gelegenen SO 1-Gebiet sind ebenfalls 4.700 m² VK zentrenrelevanter Einzelhandel zulässig, die im Bestand durch einen Extra- und einen Aldi-Markt sowie weitere Fachmärkte/-geschäfte bereits realisiert sind. Etwa in der Mitte zwischen den beiden vorgenannten Standorten (SO 1 und SO 2) befindet sich zu dem ein Lidl-Markt (in einer GE-Fläche, ca. 1.000 m² VK nach Angaben der Stadt Telgte), dessen Erweiterung entsprechend der Angaben bereits planungsrechtlich gesichert ist (Gutachten Seite 15).
- In der Gesamtflächenbilanz ergibt sich somit im Bereich Orkotten ein zulässiges Flächenpotenzial für zentrenrelevanten Einzelhandel mit einem deutlichen Schwerpunkt in der Nahversorgung von gut 11.000 m² VK.
- Aufgrund der räumlichen und standortbezogenen Konzentration von modernen Angeboten der Nahversorgung wird der Standort Orkotten erhebliches Kundeninteresse und damit das vorhandene Kaufkraftpotenzial im Markteinzugsbereich, der über das Stadtgebiet von Telgte hinausgeht (Gutachten, Seite 27), auf sich lenken. Da die vorhandenen Märkte im Bereich Nahrungs- und Genussmittel (N. u. G.) heute schon, laut BBE, eine Bindungsquote von 97 % der sortimentsspezifischen Kaufkraft in Telgte erzielen (Gutachten, Seite 18), würde sich durch die neu geplanten Flächen im Lebensmittelbereich (ca. 2.500 - 3.000 m² VK zusätzlich) und unter Beibehaltung der vorhandenen Märkte nach Berechnungen der Stadt Münster eine Kaufkraftbindungsquote (Umsatz-Kaufkraft-Relation) von deutlich über 130 % ergeben müssen (siehe Berechnung in der Anlage (zur Anlage 1)).
- Dieser Wert macht deutlich, dass im Rahmen der vorliegenden Planung entweder erhebliche Kaufkraft von außerhalb Telgtes rekrutiert werden muss oder dass es innerhalb der Zentren- und Versorgungsstruktur Telgtes zu erheblichen Verwerfungen kommen wird. Laut Gutachterin wird die letztgenannte Folgewirkung eintreten, sie empfiehlt daher eine sorgfältige politische Abwägung (Gutachten, Seite 35).
- Wenn es - gemäß der Aussage der Stadt Telgte - im Rahmen der Neuordnung des stadtstrukturellen Standortgefüges im Kern nicht nur um eine Ausweitung der Verkaufsflächen, sondern auch um eine Verlagerung von vorhandenen Lebensmittelgeschäften aus dem SO 1-Gebiet in das SO 2-Gebiet geht, müsste konsequenter Weise das Planungsrecht für Einzelhandel (insbesondere die Zulässigkeit für zentrenrelevanten Einzelhandel) im SO 1-Gebiet deutlich zurückgenommen werden. Dies soll aber gemäß Aussage der Stadt Telgte nicht geschehen, um

Schadenersatzansprüche zu vermeiden. Das SO 1-Gebiet soll sich daher der wirtschaftlichen Konkurrenz der Handelseinrichtungen im SO 2-Gebiet stellen. Man hofft somit darauf, dass der Marktwettbewerb das Problem der Flächenüberkapazität bereinigt, indem die Nahversorgungsgeschäfte im SO 1-Gebiet sich entweder an den besseren Standort (Planstandort SO 2-Gebiet) verlagern oder unter dem Wettbewerbsdruck aufgeben. Dadurch soll es dann in der Folge, so die indirekte Argumentation, zu einem Abschmelzen des Verkaufsflächenüberangebotes kommen. Für diese Entwicklung gibt es aus Sicht der Verwaltung der Stadt Münster keine Sicherheit. Die Stadt Münster kann sich in ihrer Bewertung nicht auf das Prinzip Hoffnung verlassen.

- Durch die - zwar argumentativ hergeleitete und planerisch-städtebaulich auch nachvollziehbare - Konzeption zur Neuordnung des Gefüges der Bereiche *Orkotten*, *Bahnhof* und *Altstadtzentrum* in Telgte wird eine starke Konzentration von Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs geschaffen, die in ihrer Agglomerationswirkung negative Auswirkungen im Sinne von § 11 (3) BauNVO sowohl für das Netz der bisher noch vorhandenen integrierten Nahversorgungsstandorte/-geschäfte (K&K, Penny, Edeka Aktiv, HL-Markt) innerhalb der Ansiedlungsgemeinde als auch auf die Zentren- und Versorgungsstruktur in der Stadt Münster und ggf. in anderen Nachbarkommunen haben kann.
- In Bezug auf mögliche Auswirkungen auf den Stadtteil Handorf, der aufgrund der räumlichen Nähe und bereits vorhandener Einkaufsverflechtungen besonders von Kaufkraftumlenkungen betroffen sein könnte, muss darüber hinaus angeführt werden, dass dort im Zuge der Umsetzung der Planung *Drei Eichen* eine Verbesserung und Attraktivierung der Lebensmittelversorgung für Handorf-Dorbaum vorgesehen ist (Ansiedlung eines Discounters, max. 900 m² VK).

Aufgrund der Agglomerationswirkung und der damit verbundenen Möglichkeit zu Kopplungskäufen („one-stop-shopping“), die im Fall der Realisierung von der vorliegenden Planung ausgehen wird, und der verkehrlich guten Erreichbarkeit (das Plangebiet liegt näher zu Handorf als vergleichbare Versorgungsstandorte in Münster) bestehen seitens der Stadt Münster Bedenken gegen die vorgelegte Planung.

Die Stadt Münster verweist in diesem Zusammenhang auch auf die in der stadtreionalen Zusammenarbeit verfolgten gemeinsamen Leitlinien zur Einzelhandelsentwicklung, die auf die Sicherung zentrenorientierter Versorgungsstrukturen und die Einhaltung des Kongruenzgebotes (keine Gefährdung von bzw. Kaufkraftrekutierung aus benachbarten Kommunen durch überdimensionierte Ansiedlungen im Bereich der Grundversorgung) ausgerichtet sind. Die Stadt Münster hält es dabei für geboten, bei der Bewertung der vorliegenden Einzelhandelsplanung der Stadt Telgte konsequent die gleichen Beurteilungsmaßstäbe anzulegen, die auch bei Einzelhandelsentwicklungen und -vorhaben im Stadtgebiet Münster zugrunde gelegt werden.

Wegen der möglichen Betroffenheit von Münsteraner Stadtteilen bitte ich um die frühzeitige Einleitung des Verfahrens zur Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung (landesplanerischen Anpassungsverfahren) gem. § 32 der Neufassung des LPlG vom 03.05.2005 in Verbindung mit dem Einzelhandelserlass NRW vom 07.05.1996.

Anlage

I. A.

Schowe

Anlage (zur Anlage 2)

Flächenbilanz Einzelhandelsverkaufsfläche im Gewerbegebiet Orkotten

- SO-2-Gebiet (Neuplanung)	
- VB-Markt	2.700 m² VK
- Discount-Markt	1.400 m² VK
- Textilfachmarkt	900 m² VK
- Getränkefachmarkt	<u>600 m² VK</u>
	5.600 m² VK
- SO-1-Gebiet (Bestand)	
- Extra-Markt	
- Aldi-Markt	
- Thomas Philipps	
- versch. Shops	
- zulässiges Planungsrecht	4.700 m² VK
- GE-Gebiet (Bestand)	
- Lidl-Markt	1.000 m² VK <i>(Erweiterung planungsrechtlich gesichert)</i>
- geplantes zulässiges Planungsrecht	
Zentrenrelevanter Einzelhandel	ca. 11.300 m² VK

Relevante Daten zur Ermittlung der Kundenbindung für den Bereich Nahrung- und Genussmittel (N. u. G.; Lebensmittel)

- Einwohner Telgte 19.670 EW (BBE, Seite 12)
- Sortimentsspezifisches Kaufkraftpotenzial für Lebensmittel je EW/Jahr: 1.636 € (BBE, Seite 12)
- Sortimentsspezifisches Kaufkraftpotenzial für Lebensmittel in Telgte: 32,18 Mio. €/Jahr (BBE, Seite 12)
- Durchschnittlicher Umsatz je m²/VK bei N. u. G. = 4.250 €
- Vorhandene Verkaufsfläche Lebensmittel in Telgte 7.320 m² x durchschnittlicher Umsatz von 4.250 €/m² VK = 31,14 Mio € (BBE, Seiten 12 u. 19)
- Derzeitige Kaufkraftbindung Lebensmittel:
31,14 Mio € von 32,18 Mio € = 97 % (BBE, Seite 19)

Kaufkraft-Umsatz-Relation

- derzeitige Kaufkraftbindung bei N. u. G.
durch vorhandene Geschäfte = 31,14 Mio € von 32,18 Mio € = 97 %

- zukünftige Kaufkraftbindung bei N. u. G.
Variante 1: + 2.500 m² VK bei N. u. G.
(31,14 Mio € + (2.500 m² x 4.250 €/m²)) = **41,74 Mio € = 130 % von 32,18 Mio €**

Variante 2: + 3.000 m² VK bei N. u. G.
(31,14 Mio € + (3.000 m² x 4.250 €/m²)) = **43,90 Mio € = 136 % von 32,18 Mio €**

Die vorgenannte Berechnung zeigt, dass durch die geplante Erweiterung von einem Kaufkraftumlenkungspotenzial von ca. **10 Mio. €** auszugehen ist. Dies entspricht in etwa dem anzunehmenden Umsatz von drei mittelgroßen Supermärkten mit einer Verkaufsfläche von 700 bis 800 m². Rein rechnerisch sind also etwa drei bestehende Lebensmittelmärkte innerhalb des Einzugsbereiches in ihrer Existenz gefährdet.