

Öffentliche **Berichtsvorlage**

Vorlagen-Nr.:
V/0765/2010
Auskunft erteilt:
Herr Hopp
Ruf:
492 61 17
E-Mail:
Hopp@stadt-muenster.de
Datum:
24.01.2011

Betrifft

Bericht zur Einzelhandelsentwicklung

Beratungsfolge

10.02.2011 Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft Bericht

Bericht:

Mit dem Beschluss über das Einzelhandels- und Zentrenkonzept – Fortschreibung 2009 – ist die Verwaltung beauftragt worden, das Monitoring zur Einzelhandelsentwicklung in Münster fortzuführen und fortlaufend über den Stand der Konzeptumsetzung zu berichten. Der vorliegende Bericht steht in der Kontinuität vorangegangener Berichterstattungen und vertieft die Analyse und Bewertung der Einzelhandelsentwicklung in Münster auf der Basis der Zielsetzungen und Maßstäbe des fortgeschriebenen Einzelhandelskonzepts 2009. Neben dem Monitoring zur allgemeinen Einzelhandelsentwicklung in Münster soll der Bericht Antworten geben auf die Fragen, ob und inwieweit es gelungen ist bzw. gelingt:

- günstige Rahmenbedingungen für eine positive Einzelhandelsentwicklung zur Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche (City / Innenstadt, Stadtbereichs- und Grundversorgungszentren) zu schaffen,
- die Ansiedlung zentrenschädlicher Einzelhandelseinrichtungen an dezentralen Standorten auszuschließen bzw. zu verhindern und
- die wohnungsnahe Grundversorgung zu sichern.

In einer Schlussbetrachtung werden Handlungsbedarfe herausgestellt, die sich für die zukünftige Entwicklung im Sinne der Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts ableiten lassen.

Ergebnisse des Monitorings:

Bei der Bewertung der Einzelhandelsentwicklung ist zu berücksichtigen, dass sich die Auswirkungen des bundesweiten Strukturwandels im Einzelhandel auch in Münster niederschlagen und durch das Einzelhandelskonzept kaum bzw. nur indirekt beeinflusst werden können. Nur auf die räumliche Steuerung des Einzelhandels im Stadtgebiet hat die Stadt Münster über die Umsetzung des Einzelhandelskonzepts direkten Einfluss.

A) Allgemeine Entwicklung

Münsteraner sind gut versorgt, der Einzelhandel in Münster wird seiner oberzentralen Funktion gerecht. Doch auch in Münster sind Tendenzen festzustellen, die dem Trend in ganz Deutschland entsprechen:

- Rasantes Verkaufsflächenwachstum hält an: bei einem durchschnittlichen Nettowachstum von 10.000 qm pro Jahr klettert der Verkaufsflächenbestand auf 640.000 qm zum Stand 12/2009.
- Anzahl der Geschäfte geht zurück: seit 1993 sind im Saldo 290 Einzelhandelsgeschäfte aus dem Markt ausgeschieden, der Geschäftsrückgang konnte jedoch in den letzten Jahren stabilisiert werden.
- In der Tendenz schließen kleinflächige Fachgeschäfte, darunter auch Lebensmittelgeschäfte.
- Großflächiger Einzelhandel baut seine Stellung aus: starkes Wachstum der Anzahl der Betriebe mit mehr als 700 qm Verkaufsfläche.

Eine Besonderheit des Münsteraner Einzelhandels ist sicherlich das deutliche Wachstum der Zweiradbranche in den letzten Jahren.

B) Nahversorgung im Fokus

- Kleine Lebensmittelgeschäfte auf dem Rückzug: die kleinen, z. T. noch privat geführten Lebensmittelgeschäfte sind dem Konkurrenzdruck der modernen großen Märkte häufig nicht gewachsen und scheiden zunehmend aus dem Markt aus.
- Spezialanbieter ausländischer Lebensmittel und Naturkost- / Biomärkte auf dem Vormarsch: die Betriebe dieser Angebotssegmente gewinnen an Präsenz. Sie nehmen als Nachfolgenutzung oft die aufgegebenen Standorte / Ladenlokale kleiner Vollsortimenter ein.
- Lebensmitteldiscounter expandieren zu Lasten der Supermärkte: während sich die Anzahl der Supermärkte verringert hat und ihre Verkaufsfläche stagniert, haben die Discounter ihren Betriebsbestand verdoppelt, ihre Verkaufsfläche sogar verdreifacht.
- Ausdünnung des Angebotes in der Fläche hinterlässt Lücken im Versorgungsnetz: die Konzentration im Lebensmitteleinzelhandel auf weniger, aber größere Standorte führt tendenziell zur Verschlechterung für die fußläufige Erreichbarkeit in der Nahversorgung.
- Unterschiedliche Versorgung im Lebensmittelsektor: einer Marktsättigung in einigen Teilräumen steht ein Ansiedlungsbedarf in anderen Teilräumen gegenüber. Ansiedlungen sollten daher möglichst wohnortnah erfolgen und nach Möglichkeit eine große Anzahl an Einwohnern im zugeordneten Einzugsbereich versorgen.
- Wettbewerb um die strategisch besten Standorte: da das Standortnetz der Wettbewerber im Lebensmittelbereich weitgehend ausgereizt ist, wird der Wettbewerb unter den Betreibern um die strategisch besten Standorte innerhalb des Einzelhandelskonzepts härter.
- Siedlungsbereiche mit hohem Anteil älterer Menschen sind besonders „nahversorgungssensibel“: ältere Mitbürger sind in besonderem Maße auf eine funktionierende Nahversorgung angewiesen.

C) Umsetzung des Einzelhandelskonzepts

Die Prüfung, inwieweit die Ziele des Einzelhandelskonzepts umgesetzt werden konnten, bringt folgende Ergebnisse:

- Zentrenstärkung erfolgreich: Neuansiedlungen und Erweiterungen stärken nachhaltig die Attraktivität und Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche.
- Der Einzelhandelsstandort City / Innenstadt boomt: die City / Innenstadt kann mit einem Plus von fast 30.000 qm Verkaufsfläche und 34 Betrieben seit Ende 2003 einen deutlichen Entwicklungsschub verzeichnen.

- Stadtbereichszentren – Wachstum der kompakten Ergänzungszentren: die Entwicklung der Stadtbereichszentren findet überwiegend in den Ergänzungszentren statt. Die Geschäftslagen an den Ausfall- bzw. Einkaufsstraßen leiden unter dem allg. Strukturwandel.
- Grundversorgungs- / Stadtteilzentren im Aufwind: Zuwachs an Geschäften und Verkaufsfläche in diesen wohnortnahen Versorgungsbereichen.
- Verhinderung dezentraler Standorte ist wesentliche Voraussetzung für erfolgreiche Entwicklung der Zentren: nur dadurch konnten in vielen Fällen die Chancen für eine erfolgreiche Einzelhandelsentwicklung zur Stärkung der Zentren genutzt werden.
- Kleine Versorgungsstandorte bleiben Sorgenkinder: die Nahbereichszentren und integrierten Geschäftsstandorte konnten ihre Position bisher nicht halten.
- Zentren schädigende Einzelhandelsansiedlungen an dezentralen Standorten eingedämmt – aber „altes“ Planungsrecht wirkt nach: die trotz Einzelhandelssteuerung realisierten Ansiedlungen des zentrenrelevanten Einzelhandels auf Gewerbegebietsstandorten gehen auf bestehendes und nur entschädigungspflichtig zu verhinderndes Planungsrecht zurück.
- Bauleitplanung sichert Umsetzung des Einzelhandelskonzepts: rd. 30 Verfahren zur Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen wurden in den letzten 10 Jahren eingeleitet; die meisten davon sind mittlerweile rechtsverbindlich.
- Einzelhandelskonzept gewinnt an Bedeutung: nach dem Wegfall von § 24a Landesentwicklungsprogramm NRW als verpflichtende gesetzliche Norm gewinnen kommunale Einzelhandelskonzepte zur räumlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung vor Ort an Bedeutung.

Schlussbetrachtung - Handlungsbedarfe

Aus den Erfahrungen mit der Umsetzung des Einzelhandelskonzepts, unterstützt durch die Erkenntnisse des Monitorings, lassen sich wichtige Handlungsbedarfe für die zukünftige räumliche Einzelhandelssteuerung in Münster ableiten:

- Die Absicherung der Zielsetzungen des Einzelhandelskonzepts durch die Bauleitplanung ist konsequent weiter zu verfolgen.
- Die erreichten raum- und versorgungsstrukturellen Qualitäten des Einzelhandelsangebotes (funktionierende Zentren, ausgewogene Versorgung in der Fläche) sind zu sichern und – soweit sinnvoll und möglich – zu ergänzen und auszubauen.
- Die Schaffung von Angebotsüberkapazitäten des Einzelhandels mit ungewollten Auswirkungen auf Versorgungs- und Standortstrukturen ist zu vermeiden.
- Vor dem Hintergrund der zunehmenden Marktsättigung in Teilräumen sind Neuansiedlungen und Betriebserweiterungen im Lebensmittelbereich konsequent nach den Kriterien im Kontext der vorgeschlagenen Standorte des Einzelhandelskonzepts zu bewerten und entsprechend räumlich zu steuern. Standorte mit einer hohen Mantelbevölkerung und einer unterdurchschnittlichen Versorgung im Einzugsbereich sind deutlich zu priorisieren.
- Die Sicherung vorhandener und auch – soweit möglich – die Schaffung zusätzlicher Angebote der wohnungsnahen Versorgung in den kleineren Versorgungszentren und Wohngebieten hat in Anbetracht der älter werdenden Bevölkerung hohe Priorität.
- Die Einzelhandelsentwicklung auf dezentralen Standorten ist weiterhin gezielt zu steuern, um Zentren schädigende Auswirkungen zu verhindern. Besonderer Prüfung bedarf in diesem Zusammenhang die Ansiedlung von zentrenrelevanten Randsortimenten, bspw. in Möbelhäusern oder Baumärkten.
- Durch den Wegfall von § 24a Landesentwicklungsprogramm NRW gewinnt das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Münster an Bedeutung. Nur eine weiterhin konsequente Einhaltung des durch Ratsbeschluss vom 11. Februar 2009 selbst gesetzten Entwicklungsrahmens für den Einzelhandel sichert die durchgängige Steuerungswirkung des Konzeptes, insbesondere auch in möglichen Gerichtsverfahren.

- Die vielfältige Kommunikation und Kooperation mit den zahlreichen Akteuren und Organisationen des Einzelhandels in Münster ist für die konsensfähige Umsetzung des Einzelhandelskonzepts von hoher Bedeutung und soll fortgesetzt werden.
- Das Monitoring liefert wertvolle Erkenntnisse zur Bewertung der Einzelhandelsentwicklung und soll fortgesetzt werden. Die Verwaltung wird den nächsten Bericht zur Einzelhandelsentwicklung voraussichtlich im Jahr 2012 vorlegen.

Bewertungsgrundlage des Monitoringberichts sind die formalen und räumlichen Kategorien des Einzelhandelskonzepts mit Aussagen auf gesamtstädtischer und teilräumlicher Ebene.

I. V.

gez.

Schultheiß
Stadtdirektor

Anlage:
Monitoringbericht zur Einzelhandelsentwicklung 2010