

**Potenzialanalyse für weitere Einzelhandelsbausteine
im Zentrum Münster-Hiltrup (Stufe 1)**
und
**Städtebauliche Wirkungsanalyse geplanter
Einzelhandelsansiedlungen im zentralen
Versorgungsbereich Münster-Hiltrup (Stufe 2)**

Untersuchung im Auftrag der
Stroetmann Grundbesitz-Verwaltung GmbH & Co. KG

in Zusammenarbeit mit
dem Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung,
Verkehrsplanung der Stadt Münster

KURZFASSUNG
Entwurf

Stefan Kruse
Andrée Lorenzen
Andreas Mayer

Junker und Kruse
Stadtforschung ■ Planung
Markt 5 44137 Dortmund
Tel. 02 31 – 55 78 58-0 Fax 02 31 – 55 78 58-50
www.junker-kruse.de info@junker-kruse.de

Dortmund, August 2011

Ausgangssituation und Zielsetzung

Im Bereich des Hiltruper Bahnhof ist innerhalb des Stadtbereichszentrums Hiltrup-Mitte die Verlagerung bzw. Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen (Lebensmittelmarkt und ergänzende Fachmarktangebote) geplant. Die vorliegende Untersuchung beleuchtet Chancen und Risiken, die mit einer solchen Angebotsausweitung verbunden sind. Dazu sollen zunächst die Entwicklungsperspektiven des Hiltruper Einzelhandels und insbesondere des Stadtbereichszentrums beleuchtet werden. Anschließend wird die konkrete städtebauliche Verträglichkeit der geplanten Einzelhandelsbausteine untersucht.

Methodische Vorgehensweise

Als Datengrundlage der Untersuchung dienen die Einzelhandelsdaten aus der kontinuierlichen Fortschreibung des Einzelhandelsbestandes der Stadt Münster, die durch eigene Erhebungen und darauf basierenden Berechnungen ergänzt wurde. Die Ermittlung möglicher städtebaulicher Auswirkungen des Planvorhabens geht (mit Ausnahme der derzeit nur quantitativ gering vertretenen Warengruppe Spielwaren / Hobbyartikel) von einer kompletten Umverteilung der neu generierten Umsätze innerhalb des Einzelhandelsbestandes im Einzugsbereich des Hiltruper Zentrums aus. Dabei sind einzelne Angebotsstandorte je nach Attraktivität des jeweiligen Angebots und der Lage zum Vorhabenstandort bzw. den Wohnstandorten der Konsumenten unterschiedlich stark von solchen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen betroffen.

Potenzialanalyse für weitere Einzelhandelsbausteine im Zentrum Münster-Hiltrup

Als Basis zur Bestimmung des zu Grunde liegenden **Nachfragepotenzials** wurde zunächst das Einzugsgebiet des Hiltruper Zentrums wie folgt definiert:

Kerneinzugsbereich: Stadtbereiche Hiltrup-West, Hiltrup-Mitte und Hiltrup-Ost mit rund 25.000 Einwohnern und einem einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial von rund 132 Mio. Euro. Hohe Relevanz vor allem für Güter des täglichen Bedarfs.

näheres Einzugsgebiet: Die Münsteraner Stadtteile Amelsbüren, Angelmodde, Berg Fidel und Wolbeck sowie Drensteinfurt-Rinkerode und Sendenhorst-Albersloh mit zusammen rund 35.000 Einwohnern und einem einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial von rund 185 Mio. Euro. Mittelzentraler Einzugsbereich vor allem auch für Angebote der mittelfristigen Bedarfsstufe.

Diese Abgrenzung berücksichtigt einen Fahrtzeitradius von max. 15 Minuten, die gesamtstädtische und regionale Wettbewerbssituation sowie die städtebaulichen und verkehrlichen Rahmenbedingungen.

Diesem Nachfragepotenzial steht ein derzeit überwiegend gut strukturiertes **Angebot** in Hiltrup gegenüber: Die einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung von 1,24 m² und der Zentralitätswert über alle Branchen von 0,98 zeigen zwar zunächst einen eher durchschnittlichen Ausstattungsgrad. Eine nach Branchen differenzierte Betrachtung zeigt jedoch, dass dies vor allem einem geringen Angebot an Möbeln und Baumarktsortimenten geschuldet ist und sowohl in den nahversorgungsrelevanten Angeboten des täglichen Bedarfs, als auch in den zentrenrelevanten Angeboten (z.B. Bekleidung, Schuhe, Sportartikel etc.) fast ausschließlich gute Verkaufsflächenausstattungen

und Zentralitätswerte vorherrschen.

Positiv hervorzuheben ist vor allem eine starke räumliche Konzentration dieses Angebots auf das **Hiltruper Stadtbereichszentrum**, während eine üblicherweise häufig zu beobachtende Angebotsverschiebung an städtebaulich nicht integrierte Standorte in Hiltrup bislang kaum stattgefunden hat. Das Hiltruper Stadtbereichszentrum ist funktional wie städtebaulich gut strukturiert und weist ein attraktives Einzelhandelsangebot auf, das der mittelzentralen Versorgungsfunktion des Zentrums durchaus gerecht wird.

Entwicklungspotenziale zeigen sich vor allem in den Branchen Spielwaren und Elektro bzw. Elektronik / Multimedia. Aber auch in anderen Branchen mit bereits guten Angebotsausstattungen sind Entwicklungen möglich. Sinnvoll ist dies beispielsweise im Sinne qualitativer und räumlicher Verbesserungen (u. a. in den Bereichen Lebensmittel oder Glas / Porzellan / Keramik / Haushaltswaren). Entscheidend ist es in diesem Zusammenhang, weitere Einzelhandelsansiedlungen nach ihrer städtebaulichen Integration, ihrer Dimensionierung im Vergleich zur zugedachten Versorgungsfunktion und möglichen Synergien auf bestehende Einzelhandelslagen (kurz: nach „Art, Lage und Umfang“) zu beurteilen.

Diesbezüglich ist grundsätzlich eine Standortwahl in den zentralen Versorgungsbereichen zu befürworten. Vor diesem Hintergrund und der bestehenden Entwicklungsperspektiven stellt der Vorhabenstandort ein geeignetes Flächenpotenzial dar. Hinsichtlich der Dimensionierung des Vorhabens sind mögliche Auswirkungen auf bestehende Zentren- und Versorgungsstrukturen zu prüfen.

Städtebauliche Wirkungsanalyse geplanter Einzelhandelsansiedlungen im zentralen Versorgungsbereich Münster Hiltrup

Der Vorhabenstandort liegt städtebaulich integriert am östlichen Pol des Stadtbereichszentrums Hiltrup-Mitte und ist Bestandteil des zentralen Versorgungsbereichs.

Geplant sind ein Lebensmittelmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.900 m² (davon etwa 1.500 m² Verkaufsfläche in der Branche Nahrungs- und Genussmittel) und bis zu 1.000 m² weitere Einzelhandelsverkaufsfläche, auf denen Angebote der Branchen Bekleidung / Textilien, Schuhe / Lederwaren, Zoologischer Bedarf und/oder Gesundheits- und Körperpflegeartikel (einzeln oder in Kombination) vorgesehen sind. Zusätzlich wurden die Branchen Spielwaren / Hobbyartikel, Elektrogeräte / Leuchte und Elektronik / Multimedia, für die gewisse Entwicklungsspielräume aufgezeigt wurden, hinsichtlich möglicher Auswirkungen geprüft.

In verschiedenen Berechnungsvarianten wurden unterschiedliche Annahmen zu Verkaufsflächenanteilen einzelner Branchen und der darauf erzielten Flächenproduktivität getroffen. Auf diese Weise wurde der Soll-Umsatz der einzelnen Angebotsbausteine des Planvorhabens berechnet:

Tabelle 1: Branchenspezifischer Soll-Umsatz des Planvorhabens in Varianten

Warengruppe	untersuchungs- relevante Verkaufsfläche (in m ²)	Worst Case-Variante		Moderate Case-Variante	
		Flächenpro- duktivität (Euro / m ²)	Umsatz (Mio. Euro)	Flächenpro- duktivität (Euro / m ²)	Umsatz (Mio. Euro)
Nahrungs- und Genussmittel	1.500 – 1.600	4.300	6,5 – 6,9	3.670*	5,5 – 5,9
Gesundheit und Körperpflege	650 – 1.150	5.000	3,3 – 5,8	3.800	2,5 – 4,4
Bekleidung / Wäsche	500 – 1.000	3.713*	1,9 – 3,7	3.200	1,6 – 3,2
Schuhe / Lederwaren	500 – 1.000	3.500	1,8 – 3,5	3.000	1,5 – 3,0
Zoologische Artikel	550 – 1.050	1.800	1,0 – 1,9	1.600	0,9 – 1,7
Spielwaren / Hobbyartikel	500 – 1.000	3.500	1,7 – 3,5	3.000	1,5 – 3,0
Elektrogeräte / Leuchten	500 – 1.000	3.000	1,5 – 3,0	2.200	1,1 – 2,2
Elektronik / Multimedia	500 – 1.000	7.000	3,5 – 7,0	5.900	3,0 – 5,9

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis verschiedener Kennwerte

* EHI Retail Institute, Handel aktuell 2010; unter: www.handelsdaten.de

Diese prognostizierten Umsätze wurde in einem nächsten Schritt in Relation zur bestehenden Angebots- und Nachfragesituation im Untersuchungsgebiet (d.h. dem Einzugsgebiet des Stadtbereichszentrums) gesetzt. Entsprechende Kennwerte wurden für die oben genannten untersuchungsrelevanten Branchen ermittelt und räumlich nach Stadtteilen bzw. Standortbereichen differenziert. Daraufhin konnten – je nach Attraktivität des jeweiligen Standorts, dessen Lage zu den Wohnstandorten der Bevölkerung und der Entfernung zum Vorhabenstandort – die potenziellen Umsatzumverteilungen an den einzelnen Standorten im Untersuchungsgebiet dargestellt werden.

Dabei zeigen sich je nach gewählter Prognosevariante insbesondere in der Warengruppen Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Bekleidung / Textilien und Schuhe / Lederwaren in mehreren zentralen Versorgungsbereichen Umsatzumverteilungsquoten in einer möglicherweise kritischen Größenordnung von (teilweise deutlich) mehr als 7 % der derzeitigen Bestandsumsätze an diesen Standorten. Diese wurden unter Berücksichtigung der jeweiligen Angebotsstrukturen an den potenziell betroffenen Standorten hinsichtlich eines möglichen Umschlagens in negative städtebauliche Auswirkungen geprüft. Insbesondere durch mögliche Betriebsaufgaben von kleineren Drogeriemärkten in den Grundversorgungs- und Nahbereichszentren drohen dabei städtebaulich negative Auswirkungen im Sinne von Funktionsverlusten in Folge der Realisierung der maximalen Verkaufsflächengrößen am Vorhabenstandort.

Zusammenfassung und Bewertung

Eine Einzelhandelsansiedlung am Vorhabenstandort kann der Profilierung und Stabilisierung des Stadtbereichszentrums Hiltrup-Mitte dienen. Der Bahnhofsbereich würde funktional gestärkt und besser an die bestehenden Einzelhandelslagen an der Marktallee angebunden. Die geplanten Angebote stehen im Verhältnis zur entsprechenden Nachfrage im relevanten Einzugsgebiet. Angebotsausweitungen in Branchen mit derzeit geringen Angebotsausstattungen besitzen ein hohes Potenzial für zusätzliche Kaufkraftbindungen und einer funktionalen Stärkung und Attraktivierung des Stadtbereichszentrums. Eine Berücksichtigung solcher Branchen bei der Gestaltung der ergänzenden

Fachmarktflächen wird empfohlen.

Aber auch in Branchen mit überwiegend guten bestehenden Angebotsausstattungen im Stadtteil kann kein Wettbewerbsschutz für bestehende Anbieter formuliert werden. Aus städtebaulicher Sicht und im Sinne einer zentrenhierarchischen Ordnung ist jedoch darauf zu achten, mögliche Funktionsverluste in den übrigen zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsgebiet in Folge absatzwirtschaftlicher Umverteilungseffekte zu vermeiden.

Daher wird empfohlen, eine maßvoll dimensionierte Ansiedlung zentrenprägender Angebote, insbesondere in den Branchen Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Bekleidung / Textilien und Schuhe / Lederwaren baurechtlich festzusetzen. Somit kann einerseits der Bahnhofsbereich Hiltrup und damit der östliche Pol des Stadtbereichszentrums funktional gestärkt werden, zugleich jedoch auch die Funktionalität der benachbarten Zentren gewahrt bleiben.

Es werden folgende, verträgliche Größenordnungen für einzelne Angebotsbausteine empfohlen:

Nahrungs- und Genussmittel:	max. 1.600 m² VKF
Gesundheits- und Körperpflegeartikel:	max. 250 m² VKF
Bekleidung/Textilien:	max. 500 m² VKF
Schuhe/Lederwaren:	max. 150 m² VKF
Blumen/Zoologischer Bedarf:	max. 1.000 m² VKF
Spielwaren / Hobbyartikel:	max. 800 m² VKF
Elektrogeräte / Leuchten:	max. 1.000 m² VKF
Elektronik / Multimedia:	max. 500 m² VKF

Kleinteilige Ergänzungsangebote (z.B. Konzessionäre im Lebensmittelmarkt, Anbieter mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment oder Dienstleistungsangebote sind als unkritisch zu werten.

Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben sind durch das Planvorhaben keine strukturellen Auswirkungen mit einer möglichen Schädigung zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten. Somit ist das Planvorhaben in dieser Dimensionierung kompatibel mit den Aussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Münster und entspricht bundes- wie landesrechtlichen Rahmenvorgaben (u.a. § 11(3) BauNVO oder 24a LEPro).