

Öffentliche Berichtsvorlage

Vorlagen-Nr.:	V/0136/2016
Auskunft erteilt:	Herr Hopp
Ruf:	492 61 17
E-Mail:	Hopp@stadt-muenster.de
Datum:	16.02.2016

Betrifft

Fortschreibung Einzelhandels- und Zentrenkonzept Münster, hier: Ergebnisse der Struktur- und Potenzialanalyse

Beratungsfolge

02.03.2016	Ausschuss für Liegenschaften, Wirtschaft und strategisches Flächenmanagement	Bericht
03.03.2016	Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wohnen	Bericht

Bericht:

Auf der Grundlage der Vorlage V/0144/2015 hat die Verwaltung im Herbst 2015 mit den Arbeiten zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Münster begonnen. Für die inhaltliche und prozessuale Begleitung des Fortschreibungsprozesses wurde das Büro Stadt und Handel aus Dortmund beauftragt. Die relevanten Behörden und Organisationen des Einzelhandels sind in Form eines begleitenden Facharbeitskreises in die Erarbeitung der Inhalte und Bausteine des Konzepts eingebunden. Der Arbeitskreis setzt sich, neben Vertretern der Stadtverwaltung, der Wirtschaftsförderung Münster GmbH und Münster Marketing aus Vertretern der Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen, der Handwerkskammer Münster, des Handelsverbandes NRW Westfalen-Münsterland e.V., der Bezirksregierung Münster und der „ISI - Initiative Starke Innenstadt Münster“ zusammen. Im Januar 2016 hat bereits die erste Facharbeitskreissitzung mit Vorstellung und Erörterung der Struktur- und Potenzialanalyse des Einzelhandels in Münster stattgefunden. Der Facharbeitskreis hat die Ergebnisse zustimmend zur Kenntnis genommen. Weitere Arbeitskreissitzungen folgen im Frühjahr und Sommer 2016.

Nachfolgend wird über die wesentlichen Themen der Konzeptfortschreibung, die Ergebnisse der bereits erarbeiteten Struktur- und Potenzialanalyse für den Einzelhandel in Münster sowie den beabsichtigten Arbeits- und Zeitplan informiert:

1. Wesentliche Themen der Konzeptfortschreibung:

- Aktualisierung der veralteten Datengrundlagen aus 2006 des bestehenden Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Münster (Ratsbeschluss 2009)
- Überprüfung und ggf. Aktualisierung der Ziele und der räumlich-funktionalen Inhalte des bestehenden Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Münster: Zentren- und Standortsystem des Einzelhandels in Münster (Zentrale Versorgungsbereiche, Nahversorgungsstandorte, Sonderstandorte/Fachmarktzentren, Funktionszuordnung) sowie der Münsteraner

Sortimentsliste (zentrenrelevante, nahversorgungsrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente)

- Berücksichtigung der aktuellen Gesetzeslage (Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen – sachlicher Teilplan großflächiger EH) und neuere Rechtsprechung
- Auswirkungen des Online-Handels auf den stationären Einzelhandel und die zentralen Versorgungsbereiche sowie Strategien und Maßnahmen zur Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung.

2. Ergebnisse der Struktur- und Potenzialanalyse des Einzelhandels in Münster:

In einem ersten Arbeitsschritt wurde eine Struktur- und Potenzialanalyse der einzelhandelsrelevanten Angebots- und Nachfragesituation sowie der Zentrenstruktur erarbeitet und darauf aufbauend der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen für den Einzelhandel in Münster ermittelt. Wesentliche Ergebnisse der Struktur- und Potenzialanalyse sind:

2.1 Angebots- und Nachfragesituation, Zentren- Standortstruktur

- Die Kaufkraftkennziffer von Münster liegt mit rd. 105 deutlich über dem Bundesdurchschnitt (100), der gesamtstädtische Zentralitätswert von 130 verdeutlicht die oberzentrale Versorgungsfunktion der Stadt Münster für das Umland.
- Münster verfügt mit 2,15 m² Verkaufsfläche (VKF) je Einwohner (EW) über eine quantitativ überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung im Vergleich zum Bundesdurchschnitt von rd. 1,4 m² VKF/EW.
- Insgesamt wurden zum Datenstand 2014/2015 1.955 Einzelhandelsbetriebe mit rd. 644.450 m² Verkaufsfläche in Münster ermittelt, wobei die City/Innenstadt mit 616 Einzelhandelsbetrieben und rd. 178.000 m² VKF der mit Abstand bedeutendste Einzelhandelsstandort in Münster ist.
- Die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe in Münster ist seit 2006 (Datengrundlage des bestehenden Einzelhandelskonzepts) deutlich rückläufig, demgegenüber ist die Verkaufsfläche erheblich gesteigert worden (entspricht dem allgemeinen Entwicklungstrend); zudem hat die Anzahl sog. zentrenergänzender Funktionen (Dienstleistungen, Gastronomie etc.) in den zentralen Versorgungsbereichen erheblich zugenommen.
- Entsprechend ihrer Versorgungsbedeutung und Hierarchiestufe innerhalb des Zentrensystems ist mit absteigender Reihenfolge in der City/Innenstadt der geringste Rückgang von Einzelhandelsbetrieben (- rd. 3 %) und der höchste Verkaufsflächenzuwachs (+ rd. 10 %) zu verzeichnen, gefolgt von den Stadtbereichszentren (- rd. 6 % / + rd. 8 %), Grundversorgungs-/Stadtteilzentren (- rd. 7 % / + rd. 9 %) und den Nahbereichszentren (- 13 % / - 8 %).
- Die Verkaufsflächenausstattung in den Stadtbereichs-, Grundversorgungs- und Nahbereichszentren ist zum Teil sehr unterschiedlich, vor dem Hintergrund aktueller Rechtsprechung sind die Einstufungen einiger Grundversorgungs- und Nahbereichszentren detailliert zu prüfen (rechtlicher Schutzstatus i. S. des Baugesetzbuches).
- Die Zentralität von 96 % im Bereich Nahrungs- und Genussmittel deutet im Saldo auf zurzeit leichte Kaufkraftabflüsse hin, die Verkaufsflächenausstattung pro Einwohner in diesem Bereich liegt mit rd. 0,39 m² marginal unter dem Bundesdurchschnitt von 0,40 m², in den Stadtbezirken sind unterschiedliche Ausstattungen mit Grundversorgungsangeboten und zum Teil auch Versorgungsdefizite festzustellen.

- Der Anteil der zentren- und z. T. auch nahversorgungsrelevanten Verkaufsflächen an den nicht integrierten Sonderstandorten des Einzelhandels (z. B. Möbel Finke) resultiert aus dem üblichen Angebot von zentrenrelevanten Randsortimenten in den dort verorteten großflächigen Fachmärkten und geht im Einzelfall auf altes Planungsrecht zurück (z. B. Mediamarkt, Lidl an der Robert-Bosch-Str.).
- Insgesamt ist die siedlungsstrukturelle Integration des Einzelhandels als gut zu bewerten (hoher Anteil der Verkaufsfläche in Zentren oder integrierten Lagen); die absolute Verkaufsfläche und der Verkaufsflächenanteil in zentralen Versorgungsbereichen konnten seit 2006 gesteigert werden.

2.2 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen unter Berücksichtigung des Online-Handels (Potenzialanalyse) bis 2025

Die Ermittlung eines absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens für den Einzelhandel in Münster dient dem Aufzeigen von Entwicklungsspielräumen. Dadurch werden keine absoluten Obergrenzen festgelegt. Unter Berücksichtigung der positiven Einwohnerentwicklung in Münster, der sortimentsspezifisch heterogenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft- und Preisindexentwicklung der Flächenansprüche der Anbieter und der Prognose des je Warengruppe unterschiedlich wachsenden Anteils des Online-Handels

- werden trotz zu erwartendem deutlichen Bevölkerungszuwachses in Münster durch den weiter ansteigenden Online-Handel nennenswerte Entwicklungspotenziale des stationären Einzelhandels eingeschränkt,
- sind Entwicklungspotenziale insbesondere im kurzfristigen Bedarfsbereich (Lebensmittel, Drogerie, Blumen/zoologischer Bedarf) sowie in einzelnen, insbesondere unter Berücksichtigung von Zielzentralitäten des Oberzentrums Münster, noch ausbaufähigen Sortimentsgruppen gegeben (z. B. Möbel),
- insgesamt summiert sich das rechnerische, unter Berücksichtigung von Zielzentralitäten ermittelte mögliche Ansiedlungspotenzial bis 2025 auf über 50.000 m² Verkaufsfläche; die größten Ansiedlungspotenziale ergeben sich mit rd. 22.000 m² VKF im kurzfristigen Bedarfsbereich (Schwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel) und mit rd. 20.000 m² VKF im langfristigen Bedarfsbereich (Schwerpunkt Möbel).

2.3 Fazit:

- Angebot und Attraktivität des Einzelhandels in Münster werden der oberzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Münster gerecht.
- Die Strukturanalyse i. V. mit dem Datenvergleich 2006 (1. Fortschreibung Einzelhandelskonzept) belegt die erfolgreiche Steuerung des Einzelhandels in Münster im Sinne der Zielsetzungen des geltenden Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Münster.
- Die gute siedlungsstrukturelle Integration des Einzelhandels zeigt sich in einem hohen Anteil der Verkaufsfläche in den Zentren und den integrierten Lagen, der Verkaufsflächenanteil in den schützenswerten zentralen Versorgungsbereichen (City/Innenstadt, Stadtbezirks- und Grundversorgungszentren) konnte zudem seit 2006 gesteigert werden.
- Nennenswerte Entwicklungspotenziale für den stationären Einzelhandel werden durch den wachsenden Anteil des Online-Handels eingeschränkt, Ansiedlungs- und Erweiterungspotenziale sind insbesondere im kurzfristigen Bedarfsbereich (u. a. Lebensmittel) und darüber hinaus, unter Berücksichtigung von Zielzentralitäten, in ausgewählten weiteren Warengruppen gegeben (z. B. Möbel).

- Einzelhandelsentwicklungen sind auch über den ermittelten Potenzialrahmen 2025 hinaus möglich, wenn der jeweilige Standort städtebaulich und versorgungsstrukturell verträglich ist.

3. Folgender weiterer Arbeits- und Zeitplan ist beabsichtigt:

- **April 2016:** öffentliche Auftaktveranstaltung Fortschreibung Einzelhandelskonzept mit Schwerpunktthema „Online-Handel“ am Dienstag, den 5. April um 19:00 Uhr im Vortragssaal LWL-Museum für Kunst und Kultur
- **bis Sommer 2016:** Erarbeitung der weiteren konzeptionellen Bausteine durch Verwaltung und Gutachter
 - Zentren- und Standortkonzept (inkl. nicht integrierte Sonderstandorte)
 - Nahversorgungskonzept
 - Sortimentsliste
- **Mai/Juni 2016:** zweite Sitzung Facharbeitskreis
- **Sommer 2016:** Ergebnisaufbereitung und Entwurfserarbeitung, dritte Sitzung Facharbeitskreis
- **Herbst 2016:** Beratung und Beschluss zur Offenlage des Entwurfes für das fortzuschreibende Einzelhandels- und Zentrenkonzept Münster, im Anschluss öffentliche Zwischenpräsentation und breit angelegte Öffentlichkeitsbeteiligung / Offenlegung des Entwurfs
- **Winter 2016/17:** Ergebnisaufbereitung und Erarbeitung der Endfassung für den Ratsbeschluss
- **Frühjahr 2017:** Beratung und Beschluss des fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Münster

I.V.

gez.
Schultheiß
Stadtdirektor

Anlagen: ausgewählte Folien aus der Präsentation der Ergebnisse der Struktur- und Potenzialanalyse im Facharbeitskreis am 29.01.2016 (Büro Stadt und Handel)