

Bericht

über die Prüfung und Vorabwägung der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung (Offenlegung 04. September bis 04. Oktober 2017 und öffentliche Informations- und Diskussionsveranstaltung am 13. September 2017) und der Beteiligung der relevanten Träger öffentlicher Belange und Organisationen des Einzelhandels, der Kommunen der Stadtregion Münster und der Kreisverwaltungen sowie Wirtschaftsförderungen der Münsterlandkreise vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts (EHZK) für die Stadt Münster

Anregungen und Stellungnahmen	Vorabwägung und Vorschlag der Verwaltung
1 – IHK Nord Westfalen und HWK Münster	
<p>1.1 Die nordwestliche Erweiterung der räumlichen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches (ZVB) von Nienberge auf den Standort der Aral-Tankstelle und des Autohauses (Drehzahl und Momente) wird kritisch gesehen. Der Standort liege in abgetrennter Randlage innerhalb des ZVB auf der, der Wohnbevölkerung abgewandten Seite der Altenberger Straße und weise dort keine nennenswerte umliegende Mantelbevölkerung auf. In dieser Standortlage lasse die im EHZK als Entwicklungsoption für diesen Standort aufgeführte Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters keine Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung oder Stärkung des (ZVB) erwarten. Gleichwohl wird nicht in Abrede gestellt, dass der Stadtteil Nienberge einen weiteren Lebensmittelmarkt gebrauchen könnte.</p> <p>Es wird empfohlen, von der Erweiterung des ZVB Abstand zu nehmen und nach einer besseren Lösung zu suchen.</p>	<p>1.1 Für Nienberge besteht die Zielstellung der Sicherung und Weiterentwicklung des ZVB an der Sebastianstraße/Altenberger Straße gemäß der ausgewiesenen Versorgungsfunktion als Stadtteilzentrum. Die gegebene Funktionsvielfalt im ZVB von Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen und Wohnen soll erhalten und gestärkt sowie vorhandene Leerstände mit zentrenrelevanten Nutzungen wiederbelegt werden. Ergänzt wird die Versorgungsfunktion des ZVB durch die im südlichen Siedlungsteil von Nienberge ausgewiesene Nahversorgungslage des Edeka-Marktes am Waltruper Weg. Zur dauerhaften Bestandssicherung ist für diesen, aufgrund der geringen Verkaufsfläche langfristig nicht mehr marktfähigen Betrieb, ist im EHZK eine begrenzte Erweiterungsoption ausgewiesen.</p> <p>Die beiden strukturprägenden Vollsortiment-Supermärkte im Stadtteil, der K&K-Markt im ZVB und der Edeka-Markt in der Nahversorgungslage, gewährleisten eine nahezu flächendeckende, fußläufig erreichbare (700 Meter Radius) Nahversorgung für alle Wohngebiete in Nienberge (ohne Häger). Allerdings ist der Betriebstypenmix aufgrund des Fehlens eines Discountangebotes infolge der Schließung des Netto-Marktes an der Sebastianstraße im Oktober 2015 unausgewogen. Ebenso ist die quantitative Versorgung mit Lebensmittelangeboten im gesamtstädti-</p>

schen und auch bundesdurchschnittlichen Vergleich unterdurchschnittlich.

Diese Nahversorgungssituation ist unter Status-Quo-Gesichtspunkten, und - perspektivisch - mit Blick auf die derzeit nicht abschließend geklärte zukünftige Siedlungsflächen- und Einwohnerentwicklung in Nienberge und Häger (Wohnsiedlungsflächenkonzept / Planungswerkstatt 2030) nicht zufriedenstellend.

Zur Verbesserung der quantitativen Nahversorgung sowie zur dauerhaften Sicherung einer fußläufig erreichbaren Nahversorgung im südlichen Siedlungsteil von Nienberge kann die mögliche Erweiterung des Edeka-Marktes am Waltrup einen Beitrag leisten. Dies gilt Ebenso für die wünschenswerte Stärkung der Angebotsstrukturen innerhalb des bestehenden ZVB, z. B. durch die Wiedernutzung leer stehender Ladenlokale. Insbesondere für den flächenintensiven Nahversorgungseinzelhandel sind allerdings aufgrund der gegebenen kleinteiligen Nutzungsstrukturen innerhalb des vollständig bebauten ZVBs umfangreiche Erweiterungen (z. B. für den K&K-Markt) oder gar marktfähige, großflächige Neuansiedlungen nicht möglich. Auch alternative städtebaulich integrierte Standorte für die Ansiedlung eines weiteren zukunftsfähigen Lebensmittelmarktes in Nienberge sind nicht vorhanden. Diesbezüglich wurde vor Jahren verwaltungsseitig z. B. die westlich der Hülshoffstraße gelegene Freifläche des Vögedingplatzes intensiv geprüft. Städtebaulich-strukturell und vor dem Hintergrund der Standortanforderungen der Betreiber stellte sich eine Aktivierung dieser Fläche für Einzelhandelszwecke allerdings als nicht machbar dar.

Vor diesem Hintergrund stellt die Erweiterung des ZVBs nördlich der Altenberger Straße eine begründete Option zur Verbesserung des Nahversorgungsangebotes dar. Durch die unmittelbare Anknüpfung an die bestehende Abgrenzung des ZVB nördlich der Altenberger Straße mit dem dort bereits vorhandenen Funktionsgefüge von Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen sowie Gastronomieangeboten (z. B. Reit-

sportfachgeschäft, Getränkemarkt, Fachgeschäft Wohnen & Lifestyle, Fahrschule, Pizzeria) ist die Erweiterung städtebaulich und strukturell sinnvoll und vertretbar. Die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarktes auf diesem Areal, vorzugsweise eines Lebensmitteldiscounters als Ersatz des ausgeschiedenen Netto-Marktes, könnte zur Komplettierung des Betriebstypenmix im Stadtteil und zur Attraktivierung der Angebotsstrukturen des ZVB beitragen. Dadurch könnte aus dem Stadtteil insbesondere nach Altenberge und Gievenbeck abfließende Kaufkraft im Bereich Nahrungs- und Genussmittel zurückgebunden werden. Die absatzwirtschaftliche Tragfähigkeit für einen weiteren Lebensmittelmarkt in Nienberge ist rechnerisch gegeben. Zudem ist der Erweiterungsstandort für die Einwohner aus dem Siedlungsteil Häger, der über keine privaten Versorgungsangebote verfügt, für alle Verkehrsarten günstig zu erreichen.

Eine planungsrechtliche Aktivierung der Erweiterungsfläche ist allerdings in Abhängigkeit von der in Klärung befindlichen zukünftigen Wohnsiedlungsflächenentwicklung im Stadtteil zu sehen (möglicher Einwohner- und Kaufkraftzuwachs). Ebenso wäre die Dimensionierung einer städtebaulich verträglichen Verkaufsflächengröße für die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarktes im späteren Verfahren, u. a. in angemessener Relation zu den bereits bestehenden Vollsortiment-Supermärkten, zu bestimmen. Ein Anspruch Dritter auf Umsetzung der Entwicklungsoption durch Schaffung des zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes erforderlichen Planungsrechts besteht nicht.

⇒ Die Verwaltung empfiehlt, der Anregung der IHK und HWK, auf die Erweiterung des ZVB in Nienberge zu verzichten, nicht zu folgen. Gleichwohl wird empfohlen, die oben stehende vertiefende städtebauliche Begründung als textliche Ergänzung im EHZK, Kapitel 7.2.3 „Nahversorgungsstruktur im Außenstadtteil Nienberge“, aufzunehmen (siehe hierzu Anlage 1).

2 – Eigentümerin eines Grundstücks an der Robert-Bosch-Straße, vertreten durch Grooterhorst & Partner mbB

2.1 Die Eigentümerin des Grundstücks an der Robert-Bosch-Straße (aktuelle Nutzungen: Lucky Bike, Kölle Zoo, leer stehendes Ladenlokal, ehe. Seats & Sofas, Media-Markt, Jeggler, Lidl) fordert, das Sortiment Fahrräder und Zubehör, entgegen der Festlegung als zentrenrelevantes Sortiment im EHZK von 2009 sowie auch im Fortschreibungsentwurf, als nicht zentrenrelevant auszuweisen. Um eine entsprechende Anpassung der Fortschreibung des EHZKs wird gebeten.

Begründet wird die Forderung damit, dass die Stadt keine schlüssige städtebauliche Begründung für diese Festlegung habe. In diesem Zusammenhang wird auf die Gutachterliche Stellungnahme zur „Erweiterung des Fahrrad-Fachmarktes Lucky Bike, Robert-Bosch-Straße 2“ der Bulwiengesa AG aus Hamburg, Juli 2016, verwiesen, die im Zuge der seinerzeitigen Klage vor dem Verwaltungsgericht Münster gegen die Zurückstellung der Bauvoranfrage zur Erweiterung des Fahrradfachmarktes Lucky Bike (s.o.) seitens der Grundstückseigentümerin vorgelegt wurde. Das Verwaltungsgericht hatte die Klage abgewiesen. Gegen die erfolgte Ablehnung der Bauvoranfrage aufgrund der zwischenzeitlich beschlossenen Veränderungssperre zum Bebauungsplan Nr. 434 – Siemensstraße/Robert-Bosch-Straße – ist eine erneute Klage vor dem Oberverwaltungsgericht Münster anhängig.

Gegenstand der gutachterlichen Stellungnahme (s.o.) waren eine Untersuchung, ob das Sortiment Fahrräder und Zubehör in Münster tatsächlich zentrenrelevant ist und eine überschlägige Wirkungsanalyse des Beein-

2.1 Die Anwendung der Münsteraner Sortimentsliste als Bestandteil des EHZKs hat sich seit 2004 bewährt. Durch die Festlegung von Fahrrädern und Zubehör als zentrenrelevantes Sortiment konnte die planerisch nicht gewünschte Ansiedlung weiterer großflächiger Fahrradfachmärkte an dezentralen Standorten zugunsten eines nachweislichen Wachstums von Fahrradfachgeschäften in zentralen Versorgungsbereichen und städtebaulich integrierten Lagen vermieden werden. Nach eigenen Auswertungen (Einzelhandelsdatenbank, Stichtag 31.12.2015) sind 54 % der Fahrradgeschäfte in Münster in zentralen Versorgungsbereichen und rd. 37 % in städtebaulich integrierten Lagen innerhalb der Wohnquartiere ansässig. Zusammen binden sie rund 45 % der Gesamtverkaufsfläche der Fahrradgeschäfte in Münster. Somit gehören Fahrradgeschäfte zum typischen Einzelhandelsangebot und Branchenmix der ZVBe und zum häufigen Angebot integrierter Einzelhandelsstandorte.

Die hohe zentren- und wohnquartiersorientierte Lokalisierung des Fahrradeinzelhandels soll auch in Zukunft durch die Beibehaltung der Sortiments Fahrräder und Zubehör als zentrenrelevantes Sortiment in der Münsteraner Sortimentsliste gesichert und weiterentwickelt werden. Die hohe Anzahl der zentralen Versorgungsbereiche in Münster (31 inklusive City/Innenstadt), ergänzt durch die Nahversorgungslagen und sonstigen integrierten Standortlagen, als auch die in der Regel großzügige räumliche Dimension dieser Bereiche bietet ausreichend Ansiedlungsmöglichkeiten auch für den großflächigen Fahrradeinzelhandel (u. a. durch Bestandsumnutzungen). Dabei wird in der Ansiedlung von Fahrradfachgeschäften insbesondere in kleineren zentralen Versorgungsbereichen und Nahversorgungslagen eine realistische Chance zur deren Stärkung gesehen. Im umgekehrten Fall würde bei einer Festlegung des Sortiments Fahrräder und Zubehör als nicht zentrenrelevantes Sortiment die Gefahr der Ausweitung und Neuansiedlung großflächiger Fachmarktangebote an dezentralen Standorten bestehen, was sich kontraproduktiv auf das Ziel der Sicherung und Entwicklung dieses Angebots in zentra-

trächtigungspotenzials durch die beabsichtigte Flächen-
erweiterung von Lucky Bike. Zu diesen Punkten wurde
im Wesentlichen angeführt,

- › dass der überwiegende Verkaufsflächenanteil im
Fahrradeinzelhandel nicht in den zentralen Versor-
gungsbereichen verortet sei, sondern an dezentra-
len Standorten, namentlich durch die großen Fach-
märkte Lucky Bike, XXL Hürter und Fahrradgigant
Schröder
- › dass auch die Anzahl der i. d. R. sehr kleinflächigen
Fahrradfachgeschäfte nur mit einem Anteil von et-
was mehr als 50 % in den ausgewiesenen zentralen
Versorgungsbereichen gelegen sei
- › dass das Sortiment Fahrräder nur eine geringe zen-
trenprägende Bedeutung hätte

len und integrierten Lagen auswirken würde.

Für die stark fahrradorientierte Münsteraner Bevölkerung gehört zudem
das zentren- und wohnquartiersorientierte Einzelhandelsangebot rund
um das Fahrrad, ähnlich wie die Versorgung mit Lebensmitteln, zur
wohnungsnahen Grundversorgung. Eindrücklich dokumentiert wird die-
ses Mobilitätsverhalten der Bevölkerung durch den hohen Fahrradanteil
an allen zurückgelegten Wegen. Dieser beträgt werktags 39% und er-
reicht damit einen Spitzenwert in Deutschland (vgl. Stadt Münster, „Ver-
kehrsverhalten und Verkehrsmittelwahl der Münsteraner, Ergebnisse ei-
ner Haushaltsbefragung im Herbst 2013“ in Beiträge zur Stadtforschung,
Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung, 1/2014).

Unabhängig davon ermächtigt der Gesetzgeber die Kommunen die
„Städtebaupolitik“ zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvor-
stellungen entspricht. Zur Umsetzung der Ordnungsvorstellungen i. V.
m. einer zentrenorientierten Einzelhandelssteuerung ist es ein legitimes
städtebauliches Ziel, Sortimentsbeschränkungen für dezentrale Standor-
te festzulegen, um zentrale Versorgungsbereiche und integrierte Lagen
zu sichern und zu entwickeln. Darüber hinaus ist es der Kommune auch
gestattet, „zentrumbildende“ Nutzungsarten, die in den Zentren bisher
nicht oder nur geringfügig vertreten sind, an dezentralen Standorten
auszuschließen, um evtl. Neuansiedlungen zwecks Erhaltung oder Stei-
gerung der Attraktivität den Zentren zuzuführen. Bauleitplanung er-
schöpft sich demnach nicht darin, bereits eingeleitete Entwicklungen zu
steuern, sondern ist auch Mittel, um städtebauliche Ziele für die Zukunft
zu formulieren (vgl. hierzu Entscheidung BVerwG 4 BN 33.04).

Abschließend sei an dieser Stelle darauf verwiesen, dass z. B. auch die
Städte Berlin, Bonn oder Duisburg Fahrräder in den Sortimentslisten ih-
rer Einzelhandelskonzepte als zentrenrelevantes Sortiment festgelegt
haben.

⇒ Die Verwaltung empfiehlt der Anregung der Grundstückseigentüme-

2.2 Es wird bemängelt, dass der Standort Robert-Bosch-Straße im Entwurf des EHZKs nicht mit dem zutreffenden aktuellen Einzelhandelsbestand erfasst worden sei. Die Verkaufsfläche liege bei rd. 11.000 m² und nicht, wie im EHZK angegeben, bei 9.920 m². Zudem weise der Standort selbst Zentrenfunktionen auf und stehe daher nicht im Einklang mit der Einordnung als Sonderstandort im EHZK.

rin, das Sortiment Fahrräder und Zubehör als nicht zentrenrelevant auszuweisen, nicht zu folgen.

2.2 Aufgrund des dem EHZK zugrunde liegenden Erhebungszeitraums 2014/2015 des Einzelhandelsbestandes kann der im EHZK angegebene raum- bzw. standortbezogene Datenstand zum Einzelhandel (Anzahl Betriebe, Verkaufsfläche) von der aktuellen Situation abweichen. Dies ist für die strukturelle und städtebauliche Einschätzung des Sonderstandortes Robert-Bosch-Straße jedoch ohne Relevanz, da es sich aufgrund der wohnsiedlungsstrukturell nicht integrierten und autoorientierten Lage eindeutig um einen dezentralen Einzelhandelsstandort handelt, dem keine Zentrenfunktion zugesprochen werden kann. Zudem dient die Erfassung und Darstellung des Einzelhandelsbestandes der verschiedenen, im EHZK benannten Räume in erster Linie der strukturellen Bewertung und Einschätzung. Kleinere Ungenauigkeiten der dargestellten Einzelhandelsbestandssituation, die sich sowohl aus dem zeitlich zurück liegenden Erhebungszeitraum als auch aus abweichenden Betriebs- bzw. Verkaufsflächengrößen ergeben können, sind für die grundsätzliche Bewertung im EHZK ohne Relevanz.

Auch wenn der Sonderstandort Robert-Bosch-Straße eine nach Anzahl und Verkaufsfläche nennenswerte Agglomeration von Einzelhandelsnutzungen aufweist, ist er dennoch eindeutig als dezentraler, städtebaulich nicht integrierter Standort zu bewerten. Eine Ausweisung als schützenswerter ZVB im Sinne des Städtebaurechts und den Kriterien des EHZKs Münster kommt daher nicht Betracht.

⇒ Die Verwaltung empfiehlt der Anregung der Grundstückseigentümergegen, die Ausführungen zur Aktualität der Einzelhandelsnutzungen am Standort Robert-Bosch-Straße 2,4 und zur Infragestellung der Ausweisung als Sonderstandort in der vorliegenden Fassung zur Fortschreibung des EHZKs nicht zu berücksichtigen.

3 – Unternehmen aus der Lebensmittelbranche

Das Unternehmen regt in seiner Stellungnahme verschiedene Ergänzungen und Änderungen zum vorliegenden Entwurf zur Fortschreibung des EHZKs an:

3.1 Stadtbereichszentrum Friedrich-Ebert-Straße S. 60: Neben einer reinen Standortsicherung sollte auch die Weiterentwicklung der wesentlichen Magnetbetriebe des ZVB ermöglicht werden

3.1 Zu den wesentlichen übergeordneten Entwicklungszielen des EHZKs gehört das Ziel der „Erhaltung und Stärkung“ der ausgewiesenen ZVBe in ihrer jeweiligen Versorgungsfunktion, ohne dabei schädliche Auswirkungen auf die Nahversorgung auszuüben (vgl. EHZK Kapitel 5.2, Seite 40). Zudem sollen die ZVBe in ihrer Funktionsvielfalt von Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen und Wohnen gestärkt werden. In dem übergeordneten Ziel der versorgungsstrukturellen und auch städtebaulich-funktionalen Erhaltung und Stärkung der ZVBe ist vom Grundsatz her die Option einer bedarfsgerechten Weiterentwicklung bestehender Einzelhandelsbetriebe, abgestimmt auf die jeweilige Versorgungsaufgabe des ZVBs, eingeschlossen. Die Weiterentwicklung eines ZVBs muss allerdings nicht automatisch mit einer Einzelhandelsentwicklung gleichgesetzt werden. Sie kann auch über den Ausbau der Angebotsvielfalt, z. B. im Bereich der Gastronomie, der Dienstleistungen oder auch öffentlicher Einrichtungen erfolgen. Im Falle einer Einzelhandelsentwicklung erfolgt die Prüfung der strukturellen und städtebaulichen Verträglichkeit etwaiger Ansiedlungs- oder Erweiterungsplanungen zudem, neben dem Abgleich mit den Zielvorgaben des EHZKs, über die Einzelfallprüfung im Zuge der i.d.R. erforderlich werdenden Bauleit- und/oder Baugenehmigungsverfahren. Entsprechend der Ergebnisse dieser Einzelfallprüfungen sind Art und Ausmaß der Entwicklungen zu bestimmen.

⇒ Die Verwaltung empfiehlt auf der Grundlage der v. g. Erläuterungen, der Anregung dergestalt zu folgen, dass die Formulierung des Entwicklungsziels für das Stadtbereichszentrum Friedrich-Ebert-Straße (S. 60) in „Sicherung und Weiterentwicklung...“ geändert wird.

Die Verwaltung nimmt die Anregung der Firma Stroetmann zum Anlass,

3.2 Idealtypische Ausstattung der Stadtteilzentren / Nahversorgungszentren (S. 65 + 83): Da die heutige untere Grenze für marktgängige Vollsortimenter bei 1.500 m² liege, wird eine Anpassung der im EHZK angegebenen niedrigeren Verkaufsflächenwerte für Lebensmittelvollsortimenter von 1.300 - 1.800 m² auf 1.500 - 2.000 m² vorgeschlagen. So könnten innerhalb der Zentren moderne und nachhaltige Nahversorgungsstrukturen ermöglicht werden.

3.3 Stadtteilzentrum Gremmendorf - Albersloher Weg / Yorkkaserne (S.74): Die im Bebauungsplanentwurf für die Erweiterung des Stadtteilzentrums auf der York-Kaserne festgesetzten Verkaufsflächengrößen seien, insbesondere in Anbetracht des in räumlicher Nähe befindlichen Verbrauchermarktes im Gewerbegebiet Lodenheide (Marktkauf) als Wettbewerbsstandort, nur als gerade noch marktgängig einzustufen. Daher sollten be-

die Entwicklungszielformulierungen für alle ZVBe entsprechend anpassen. Dort, wo bisher der Hinweis auf die Weiterentwicklung in den Zielformulierungen nicht genannt ist, soll dieser ergänzt werden. Dies gilt für die ZVBe: Grevener Straße/Germania, Mecklenbeck-Mitte, Mecklenbeck - südlich Weseler Straße, Gievenbeck - Roxeler Straße, Hiltrup-West, Zentrum Nord.

3.2 Die im Entwurf zur Fortschreibung des EHZK gewählte Spannweite zur Beschreibung eines Verkaufsflächenkorridors für marktgängige Lebensmittelmärkte in Stadtteil- und Nahversorgungszentren basiert auf Erfahrungswerten und ist als Orientierungsrahmen zu verstehen. Die diesbezüglichen Angaben im EHKH enthalten daher auch den Zusatz „i. d. R.“, wodurch verdeutlicht wird, dass es abhängig vom Einzelfall Entwicklungen im unteren und oberen Grenzbereich der v. g. Verkaufsflächenwerte geben kann. Abweichungen und Unterschiede können sich je nach Betreiber und Standortrahmenbedingungen ergeben. Viele in der jüngeren Vergangenheit realisierte oder aktuell in Realisierung bzw. Planung befindliche Ansiedlungen des Lebensmitteleinzelhandels innerhalb von ZVBen in Münster bestätigen den gewählten Orientierungsrahmen marktgängiger Verkaufsflächengrößen (z. B. Neubau Vollsortimenter an der Hiltruper Straße in Wolbeck mit rd. 1.600 m² Verkaufsfläche oder Neubau Vollsortimenter am Aaseemarkt mit rd. 1.200 m² Verkaufsfläche).

⇒ Die Verwaltung empfiehlt der Anregung nicht zu folgen.

3.3 Das EHZK ist ein informelles, gesamtstädtisches Rahmenkonzept zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung. Es ist nicht gleichzusetzen mit einem Baurecht festsetzenden Bebauungsplan und setzt somit auch keine konkreten Verkaufsflächen oder Verkaufsflächenobergrenzen für Ansiedlungs- oder Erweiterungsvorhaben des Einzelhandels fest. Vor dem Hintergrund des Entwicklungsziels der Sicherung und Weiterentwicklung entsprechend der ausgewiesenen Versorgungsfunktion, das für alle ZVBe gilt, enthält das EHZK grundsätzlich eine Entwicklungsop-

reits im vorliegenden EHZK Flächenreserven für eine langfristige und attraktive Zentrenentwicklung positiv bewertet werden.

3.4 Stadtteilzentrum Hilstrup-West (S.76): Die Zielstellung für das Stadtteilzentrum „Sicherung gem. der ausgewiesenen Versorgungsfunktion“ soll um die Formulierung „bedarfsgerechte Weiterentwicklung“ ergänzt werden

tion für das Stadtteilzentrum Gremmendorf – Albersloher Weg/Yorkkaserne (vgl. Ausführungen zur Anregung unter Punkt 3.1).

Zudem entsprechen die im Bebauungsplanentwurf festgesetzten Verkaufsflächengrößen für Einzelhandelsbetriebe der Nahversorgung (Vollsortimenter bis max. 2.000 m², Lebensmitteldiscounter bis max. 1.200 m², Drogeriemarkt bis max. 800 m²) den im EHZK an anderer Stelle als marktgängig bewerteten Betriebstypen des Einzelhandels. Ebenso sind sie ausreichend dimensioniert, um eine angemessene Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich zu gewährleisten. Zudem ist anzumerken, dass, im Gegensatz zu den Entwicklungspotenzialen des Stadtteilzentrums Gremmendorf, eine Weiterentwicklung bzw. Ausweitung des Verbrauchermarktes über die planungsrechtlich zulässigen und genehmigungsrechtlich ausgeschöpften Lebensmittelverkaufsflächen ausgeschlossen ist.

Ebenso ist darauf hinzuweisen, dass neben den neuen Einzelhandelslagen auf den Flächen der York-Kaserne weiterhin auch die Einzelhandelsstrukturen östlich des Albersloher Weges die Versorgung der Stadtteilbevölkerung gewährleisten und auch hier Flächenbedarfe des Einzelhandels gedeckt werden können. Beide Bereiche zusammen werden in Zukunft als ein Stadtteilzentrum fungieren. Eine Änderung der festgesetzten Verkaufsflächengrößen im Entwurf des Bebauungsplans Nr. 582 York-Quartier ist somit weder unter marktwirtschaftlichen Aspekten noch aus versorgungsstruktureller Sicht erforderlich.

⇒ Die Verwaltung empfiehlt daher, der Anregung auf Ausweisung von Flächenreserven im EHZK zur Weiterentwicklung des Stadtteilzentrums auf der York-Kaserne nicht zu folgen.

3.4 Vgl. Ausführungen zur Anregung unter Punkt 3.1.

⇒ Der Anregung soll analog zu der Empfehlung zu Punkt 3.1 gefolgt werden.

3.5 Stadtteilzentrum Albachten (S.78): In den Zielstellungen für das Stadtteilzentrum Albachten sollte explizit die Sicherung und Stärkung der strukturprägenden Lebensmittelmärkte als ein Ziel der Zentrenstärkung aufgenommen werden. Etwaige Neuentwicklungen außerhalb des Stadtteilzentrums sollten auf die reine Nahversorgungsfunktion beschränkt und hinsichtlich der Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten des ZVB geprüft werden. Auch dies sollte in den Zielstellungen zum Stadtteil Albachten ergänzt werden.

3.6 Hiltrup-Ost (S.106): Das Stadtbereichszentrum Hiltrup-Mitte übernimmt eine Versorgungsfunktion für den gesamten Stadtteil, folglich auch für Hiltrup-Ost. Insbesondere hätte die Stärkung des östlichen Bereiches des ZVB (am Bahnhof Hiltrup) zu einer deutlichen Optimie-

3.5 Die vorhandene Formulierung für den ZVB „Sicherung und Weiterentwicklung gem. der ausgewiesenen Versorgungsfunktion“ beinhaltet bereits die Zielsetzung zur Stärkung der vorhandenen strukturprägenden Lebensmittelbetriebe im Stadtteilzentrum (vgl. Punkt 3.1). Die aktuelle Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Netto an der Dülmener Straße leistet hierzu bereits einen Beitrag. Einer ergänzenden, gesonderten Formulierung im Sinn der Anregung der Firma Stroetmann bedarf es nicht, zumal der bestehende Vollsortimeter im ZVB bereits eine durchaus noch als marktgängig zu bewertende Verkaufsflächengröße aufweist. Zudem befinden sich im Versorgungsraum des Stadtteilzentrums keine dezentralen Konkurrenzstandorte des Lebensmitteleinzelhandels mit hohem Auswirkungspotenzial auf den ZVB, wie es z. B. im Nachbarstadtteil Roxel der Fall ist (Verbrauchermarkt im Gewerbegebiet Nottulner Landweg), die eine gesonderte Zielstellung zur Stärkung der bestehenden strukturprägenden Lebensmittelbetriebe erforderlich machten.

Dass die Prüfung der evtl. Neuentwicklung einer Nahversorgungslage für die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarktstandortes im Zusammenhang mit der zukünftigen Wohnsiedlungs- und Einwohnerentwicklung Albachtens grundsätzlich auch die Prüfung und Bewertung der Auswirkungen und städtebaulichen Verträglichkeit beinhaltet, ist immanent zu den Regelungen des EHZKs (vgl. EHZK Kapitel 7.3 Empfehlungen zur Weiterentwicklung der Nahversorgung in Münster, hier: Bewertungs- und Prüfschema für Nahversorgungsvorhaben). Daher bedarf dies auch keiner gesonderten Erwähnung in der Zielstellung zum Stadtteil Albachten.

⇒ Die Verwaltung empfiehlt der Anregung nicht zu folgen.

3.6 Zielsetzung des EHZKs ist es, dass möglichst jeder Stadtteil über eine quantitativ und qualitativ ausreichende Grundversorgung verfügen soll, idealtypisch lokalisiert in einem ZVB mit Bündelung der Angebote. Die wohnungsnah Grundversorgung in Hiltrup-Ost wird derzeit über zwei Lebensmitteldiscounter, zum Teil ergänzt durch weitere kleinflächige

rung der Nahversorgung in Hilstrup-Ost beigetragen. In die Zielstellungen zum Stadtteil Hilstrup-Ost sollte daher aufgenommen werden, dass Neuentwicklungen nur auf eine reine wohnungsnah Versorgung auszurichten und hinsichtlich der Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten des ZVB Hilstrup-Mitte zu prüfen sind.

Einzelhandelsbetriebe und Dienstleistungsangebote, abgedeckt. Obwohl diese Standorte die rechtlichen Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich nicht erfüllen, kommt Ihnen dennoch eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die Einwohner von Hilstrup-Ost zu, die das benachbarte Stadtbereichszentrum an der Marktallee in Hilstrup-Mitte aufgrund der räumlichen Distanz nicht erfüllen kann und auch nicht erfüllen soll.

Da die Verkaufsflächenausstattung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel in Hilstrup-Ost in quantitativer Hinsicht zudem deutlich unterdurchschnittlich ist, sich der Betriebstypenmix aufgrund des Fehlens eines Vollsortimenters als unausgewogen darstellt und beide Lebensmittelmärkte derzeit nicht über eine marktgängige Verkaufsflächengröße verfügen, wäre eine Optimierung der Nahversorgungssituation zielführend. Diese Optimierung könnte, sollten sich in Zukunft Chancen für einen räumlichen Ansatz zur Verdichtung und Ausbau der Versorgungsangebote ergeben, idealtypisch in Form eines städtebaurechtlich begründbaren zentralen Versorgungsbereiches mit Versorgungsfunktion für den ganzen Stadtteil (Hilstrup-Ost) umgesetzt werden. In diesem Zusammenhang bleiben auch die Ergebnisse der Planungen für die weitere Wohnsiedlungs- und Einwohnerentwicklung abzuwarten (Wohnsiedlungsflächenkonzept/Planungswerkstatt 2030).

Ein Automatismus im Sinne der Anregung des Unternehmens aus der Lebensmittelbranche, woraus aufgrund des Ausbaus der Versorgungsangebote im Stadtbereichszentrum Hilstrup-Mitte (Bahnhofsvorfeld) eine Begrenzung der Nahversorgungs- und Zentrenentwicklung in Hilstrup-Ost nur auf wohnungsnah Versorgungsangebote abzuleiten wäre, besteht gemäß EHZK (Zentrensistem) nicht.

⇒ Die Verwaltung empfiehlt der Anregung nicht zu folgen.

3.7 Roxel (S.117): in die Bewertung der Ausgangslage und Perspektive der Nahversorgungsstruktur sei der im Ge-

3.7 Auch wenn sich der Standort des Vollsortimenters im Gewerbegebiet Nottulner Landweg in dezentraler Lage außerhalb des ZVB und abseits

werbegebiet Nottulner Landweg gelegene Vollsortimenter ohne kritische Anmerkung zu dessen, nicht den Zielsetzungen des EHZK entsprechenden dezentralen Lage, eingeflossen. Ohne diesen sei jedoch das derzeit fußläufig erreichbare Nahversorgungsangebot der beiden ansässigen, aber nicht marktgängigen Lebensmittelmärkte im Ortskern quantitativ als unterdurchschnittlich zu bewerten. Das sich dadurch ergebende Potenzial für einen weiteren Lebensmittelmarkt in Roxel sei im EHZK positiv zu würdigen.

der Wohnsiedlungsflächen des Stadtteils befindet, leistet er einen Beitrag zur Grundversorgung und ist zunächst in der Berechnung der quantitativen Versorgungssituation zu berücksichtigen. Gleichwohl ist der Standort mit Blick auf seine dezentrale Lage und möglicherweise entwicklungshemmende Wirkung für die Angebotsstrukturen im ZVB kritisch zu sehen. Eine Weiterentwicklung dieses Marktes wurde als Maßnahme zur Umsetzung des bestehenden EHZKs (2009) durch Änderung des geltenden Planungsrechts bereits ausgeschlossen, so dass lediglich ein Bestandsschutz gegeben ist. Um in Anbetracht des Auswirkungspotenzials des Vollsortimenters am Nottulner Landweg die Bedeutung einer positiven Entwicklung des ZVBs hervorzuheben, wurde im EHZK die Formulierung „Sicherung und Stärkung der beiden strukturprägenden Lebensmittelmärkte“ im ZVB gewählt (vgl. Seite 79). Im Übrigen ist vor dem Hintergrund der gegebenen standortbezogenen und quantitativen Versorgungssituation im Stadtteil kein Potenzial für einen weiteren Lebensmittelmarkt ableitbar. Dieser müsste zudem, um neben dem Vollsortimenter am Nottulner Landweg keine weitere Konkurrenz aufzubauen, innerhalb des ZVBs verortet werden. Dort ist derzeit jedoch kein potenzieller Ansiedlungsstandort vorhanden oder entwickelbar.

⇒ Die Verwaltung empfiehlt, der Anregung, ein Potenzial für einen weiteren Lebensmittelmarkt in Roxel im EHZK zu würdigen, nicht zu folgen. Dagegen soll die Anregung zur kritischen Würdigung des dezentral gelegenen Lebensmittelmarktes im Gewerbegebiet Nottulner Landweg durch folgende Ergänzung des Textes in Kapitel 7.2.3 „Nahversorgungsstruktur im Außenstadtteil Roxel“ (Seite 117) aufgenommen werden:

„Die rechnerisch gute Versorgungssituation relativiert sich allerdings vor dem Hintergrund der dezentralen, außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches und der Wohnsiedlungsstrukturen des Stadtteils gelegenen, fußläufig nicht erreichbaren Standortsituation des Vollsortimenters im Gewerbegebiet Nottulner Landweg. Umso mehr ist eine Sicherung und Stärkung der strukturprägenden Lebensmittelbetriebe im zent-

3.8 Coerde (S.119): Die ausgewiesenen Nahversorgungslagen Kieseckampweg und Hoher Heckenweg stünden in einem direkten Wettbewerb zum Stadtteilzentrum Coerde (Hamannplatz) bzw. zu dessen laufender Weiterentwicklung. Diese beiden Standorte seien auf die reine Nahversorgung zu begrenzen, um zu verhindern, dass sie eine zu hohe Standortattraktivität gegenüber dem gewachsenen Zentrum entfalten. Dies sei in die Zielstellungen Stadtteil Coerde aufzunehmen.

3.9 Kinderhaus (S.120): Unter Berücksichtigung der gegebenen unterdurchschnittlichen Ausstattung mit Lebensmittelverkaufsflächen sollte, auch um eine räumlich ausgewogene Nahversorgungsstruktur zu gewährleisten, ein Potenzial in den nördlichen und östlichen Siedlungsbereichen verortet werden. Dies sei im EHZK darzulegen.

ralen Versorgungsbereich anzustreben.“

3.8 Die Prüfung der Neu- oder Weiterentwicklung von Nahversorgungslagen beinhaltet grundsätzlich auch die Prüfung und Bewertung der Auswirkungen und der städtebaulichen Verträglichkeit auf den Einzelhandelsbestand und die zentralen Versorgungsbereiche und ist ein immanenter Bestandteil der Regelungen des EHZKs (vgl. EHZK Kapitel 7.3 Empfehlungen zur Weiterentwicklung der Nahversorgung in Münster, hier: Bewertungs- und Prüfschema für Nahversorgungsvorhaben). Daher bedarf dies auch keiner gesonderten Erwähnung in der Zielstellung zum Stadtteil Coerde.

⇒ Der Anregung wird insofern gefolgt, als deren Intention bereits durch die Regelungen des EHZKs entsprochen wird.

3.9 Im Stadtteil Kinderhaus besteht lediglich eine leicht unterdurchschnittliche quantitative Versorgung mit Angeboten im Bereich Nahrungs- und Genussmittel. Der Betriebstypenmix ist mit drei Supermärkten, zwei Discountern, einem Verbrauchermarkt und zwei kleinteiligen Nahversorgern jedoch als angemessen zu bewerten. Auch die fußläufige Erreichbarkeit dieser Märkte, die sich bis auf eine Ausnahme (Vollsortimenter im Gewerbegebiet Kerstingskamp) in zentraler und integrierter Lage befinden, ist nahezu flächendeckend aus allen Wohngebieten gegeben. Lediglich der nördliche Randbereich von Kinderhaus liegt außerhalb der Radien für die Annahme der fußläufigen Erreichbarkeit (700 m Radius). Angesichts dieser im Wesentlichen positiven Rahmenbedingungen der Nahversorgung in Kinderhaus wird weder ein versorgungsstruktureller Bedarf noch eine städtebauliche Rechtfertigung für die Verortung zusätzlich Potenziale für die Neuansiedlung von Lebensmittelmärkten in den nördlichen und östlichen Siedlungsbereichen gesehen. Priorität hingegen genießen, sollte dies zukünftig betreiberseitig angestrebt und räumlich sowie baulich umsetzbar sein, Erweiterungen bestehender Lebensmittelbetriebe im ZVB bzw. in integrierter Lage.

	⇒ Die Verwaltung empfiehlt der Anregung <u>nicht</u> zu folgen.
4 – Handelsverband NRW Westfalen - Münsterland	
<p>In seiner Stellungnahme würdigt der Handelsverband NRW Westfalen - Münsterland die Bedeutung und Funktion des EHZKs Münster aus dem Jahr 2009 als ein bewährtes Konzept und eine gute Grundlage für Planer und Investoren. Vor dem Hintergrund der stetigen und großen Veränderungen, denen der Einzelhandel in jüngster Vergangenheit durch die Digitalisierung des Handels mit immer größerer Geschwindigkeit unterliegt, bedankt sich der Handelsverband NRW Westfalen - Münsterland für den Einzelhandel ausdrücklich dafür, dass sich die Stadt Münster des wichtigen Themas der Überprüfung und Anpassung des EHZKs verantwortungsvoll annimmt. Im Ergebnis entspreche der vorliegende Entwurf des EHZKs den Ergebnissen, wie sie in den Sitzungen des begleitenden Arbeitskreises erörtert wurden.</p> <p>Zum vorliegenden Entwurf des EHZKs wird inhaltlich ange-regt:</p> <p>4.1 Überprüfung der südlichen Erweiterung des Stadtteil-zentrums Mecklenbeck Mitte (westlich des Dingbänger Weges bis zum Gelände der Feuerwehr).</p>	<p>4.1 Die Erweiterung der räumlichen Abgrenzung des Stadtteilzentrums Mecklenbeck in südlicher Richtung, östlich des Dingbänger Weges, basiert auf den mit dem EHZK kompatiblen Festsetzungen des für den Erweiterungsbereich geltenden Bebauungsplan Nr. 396, 4. Änderung „Mecklenbeck – Weseler Straße / Dingbänger Weg / Egelshove“. Demnach soll das Wohnungs- und auch das Nahversorgungsangebot in Mecklenbeck-Mitte bedarfsgerecht weiterentwickelt werden. Die Erdgeschosszone des als Mischgebiet festgesetzten Baugebietes bietet Flächenpotenziale zur Erweiterung des bestehenden Stadtteilzentrums mit verträglichen, nicht großflächigen Einzelhandelsnutzungen und mit zentrenkompatiblen Dienstleistungen. In den oberen Etagen der dreigeschossigen Be-</p>

<p>4.2 Überprüfung der Abgrenzung des Stadtteilzentrums Nienberge in Bezug auf die Erweiterung auf das Gelände der Tankstelle und des Autohauses Drehzahl & Momente nördlich der Altenberger Straße.</p> <p>4.3 Die Münsteraner Sortimentsliste findet Zustimmung, dennoch Überprüfung hinsichtlich einer ggf. genaueren Definition z. B. bei Reitsportartikeln und Sportgroßgeräten.</p>	<p>bauung sind Wohnungen vorgesehen.</p> <p>⇒ Die Verwaltung empfiehlt, die südliche Erweiterung des Stadtteilzentrums Mecklenbeck-Mitte beizubehalten.</p> <p>4.2 Zur Erweiterung des Stadtteilzentrums Nienberge nördlich der Altenberger Straße wird auf die Ausführungen zur gleichlautenden Anregung der IHK Nord Westfalen und der Handwerkskammer Münster verwiesen (vgl. Punkt 1.1).</p> <p>⇒ Die Verwaltung empfiehlt, die Erweiterung des Stadtteilzentrums Nienberge nördlicher der Altenberger Straße beizubehalten.</p> <p>4.3 Die Münsteraner Sortimentsliste wurde intensiv im begleitenden Arbeitskreis erörtert und abgestimmt. Die Festlegung des Sortiments „Reitsportartikel ohne Reitbekleidung und Reitschuhe“ sowie des Sortiments „Sportgroßgeräte“ als nicht zentrenrelevantes Sortiment ist das Ergebnis einer Abstimmung mit der Bezirksregierung Münster auf der Grundlage der Vorgaben des Landesentwicklungsplans NRW - Großflächiger Einzelhandel. Demnach gehören z. B. die reitspezifischen Artikel Reithelm und Reitgerte zum nicht zentrenrelevanten Sortiment Reitsportartikel, die Jagd- und Reitbekleidung inkl. -schuhe jedoch zum zentrenrelevanten Sortiment Sportbekleidung und -schuhe. Bei dem Sortiment Sportgroßgeräte, für die es ebenso keine abschließende und verbindliche Definition gibt, verhält es sich ebenso. Der Tischtennisschläger und der Fußball gehören zum zentrenrelevanten Sortiment der Sportgeräte, Konditionskraftmaschinen, Fußballtore oder Boote zum nicht zentrenrelevanten Sortiment der Sportgroßgeräte. Diese zeichnen sich insbesondere aus durch ein hohes Gewicht, einen großen Platzbedarf und einen überwiegend nur mit dem PKW möglichen Abtransport. Die Einordnung entsprechender Untersortimente ergibt sich aus dieser grundsätzlichen Sortimentsdifferenzierung und bedarf keiner weiteren Aufnahme bzw. Untergliederung in der Sortimentsliste.</p>
---	--

4.4 Der Handelsverband NRW Westfalen – Münsterland hat die Fortschreibung des EHZK in 2016 zum Anlass genommen, bei seinen Mitgliedsunternehmen in Münster nach der Zufriedenheit mit dem aktuellen Standort zu fragen. Die daraus resultierende Ergebnispräsentation (PowerPointPräsentation) ist der Stellungnahme als Anlage beigefügt mit dem ausdrücklichen Unterstützungsangebot, neben den planungsrechtlichen Aspekten auch die weiteren Stellschrauben für eine hervorragenden Einzelhandelsstandort Münster zu bedienen.

Aus der Umfrageauswertung der Mitgliederbefragung ergibt sich grundsätzlich eine hohe Zufriedenheit der Händler mit „ihrer Stadt Münster“. Dennoch resultieren aus der Auswertung einige Positionen und Fragen, die sich im Wesentlichen beziehen auf:

- › Verkaufsflächenexpansion
Eine weitere Verkaufsflächenexpansion, besonders im „Fachmarkt- und Stadtteilcenter“, wird vor dem Hintergrund zurückgehender Besucherzahlen in den Geschäften und zunehmendem Bedeutungsgewinn des Internetaufbaus von der Mehrheit der Verbandsmitglieder kritisch gesehen.

⇒ Die Anregung zur Überprüfung der Sortimentsliste wurde von der Verwaltung aufgegriffen. Aus der Überprüfung ergeben sich jedoch keine Änderungen an den festgelegten Definitionen.

4.4 Die Ergebnisse der Umfrage des Handelsverbandes NRW Westfalen – Münsterland betreffen nur in Randaspekten („Flächenexpansion des Einzelhandels“ und „Berechnungen für Neuansiedlungen“) die Kerninhalte der konzeptionellen und planungsrechtlichen Zielsetzungen und Regelungen des EHZKs. Die zahlreichen weiteren Anregungen und Vorschläge zur Stärkung des Einzelhandels in Münster gehen jedoch über den Rahmen des EHZKs hinaus. Sie werden daher als Vorschläge für flankierende Maßnahmen zur Stärkung des Einzelhandels in Verbindung mit der Umsetzung des EHZKs aufgefasst. Die nachfolgende Bewertung der Verwaltung stellt in diesem Sinne eine Würdigung der Schwerpunktaspekte der Umfrage dar:

- › Die kritische Sicht des Handelsverbandes auf eine weitere Flächenexpansion des Einzelhandels in Münster wird zur Kenntnis genommen. Diesbezüglich wird darauf hingewiesen, dass die in das EHZK integrierte Verkaufsflächenprognose bis zum Jahr 2025 lediglich ein, u. a. durch die Zunahme des Onlinehandels, begrenztes Entwicklungspotenzial aufweist. Demnach wurde als Orientierungsrahmen ein Korridor zwischen 35.400 m² und 51.000 m² Verkaufsfläche ermittelt, wobei die Schwerpunktpotenziale im kurzfristigen (Nahrungs- und Genussmittel) und im langfristigen Bedarfsbereich (Möbel) bestehen. Für den Fachmarktsektor im Bereich des mittelfristigen Bedarfs mit hoher Innenstadtrelevanz (z. B. Schuhe oder Sportartikel) ist das Entwicklungspotenzial deutlich begrenzt (2.900 bis 8.700 m²)

› Berechnungen für Neuansiedlungen

Es wird die Frage aufgeworfen, ob bei Berechnungen für Neuansiedlungen berücksichtigt wird, dass zahlreiche Studenten und Dozenten einen erheblichen Teil ihrer Zeit nicht in Münster verbringen, obwohl sie mit Erstwohnsitz in Münster gemeldet sind

Verkaufsfläche). Zudem ist anzumerken, dass nicht jedes rechnerische Ansiedlungspotenzial auch einem für die jeweilige Warengruppe üblichen Fachgeschäft oder Fachmarkt entspricht. Eine Realisierung der Entwicklungspotenziale in diesem Segment in Form von großflächigen Bestandserweiterungen oder Neuansiedlungen wäre zudem aufgrund der gegebenen Zentrenrelevanz des Sortiments maßgeblich nur in zentralen Versorgungsbereichen zulässig. Dort haben entsprechende Entwicklungen wiederum den gewünschten Effekt der Stärkung der dortigen Standortstrukturen zur Folge und sind damit im Sinne des EHZKs positiv zu bewerten.

Hinzuweisen ist im diesem Zusammenhang darauf, dass die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung stets städtebaulich begründet ist und keinen ökonomisch motivierten „Konkurrenzschutz“ oder Marktprotektionismus bezweckt. Dies wäre städtebaurechtlich nicht zulässig.

- › Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass die im EHZK enthaltene Berechnung der absatzwirtschaftlichen Verkaufsflächenentwicklungspotenziale für Münster bis zum Jahr 2025 lediglich als Orientierungswert dient und keine Ober- oder Untergrenze der Entwicklung darstellt. In die Prognose fließen unterschiedliche Parameter ein wie z. B. die voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung auf der Grundlage der kleinräumigen Bevölkerungsprognose der Stadt Münster, die Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft, die sortimentspezifische Entwicklung des Onlinehandels oder die sich verändernden Verkaufsflächenansprüche der Anbieter. Zudem gilt es, den oberzentralen Versorgungsauftrag Münsters zu berücksichtigen, der deutlich über die Nachfragesituation der Münsteraner Bevölkerung hinausgeht. Die Einwohnerentwicklung in Münster ist daher nur ein Kriterium für die Ermittlung der absatzwirtschaftlichen Verkaufsflächenentwicklungspotenziale in Münster. Zudem ist aus einer Studie aus dem Jahr 2006 bekannt, dass Studenten mit einem Wert von 9,6 Monaten pro Jahr einen durchaus erheblichen Teil ihrer Zeit inner-

› Unterschiedliche Auslastung des Wochenmarktes auf dem Domplatz

Vor dem Hintergrund der schwächeren Frequentierung des Mittwochswochenmarktes wird die Frage gestellt, ob eine Betreiberpflicht für Marktbesucher gibt.

› Fahrradparken / Radstationen in der Innenstadt

Vor dem Hintergrund des herrschenden „Fahrradchaos“ in der Innenstadt besteht der Wunsch nach mehr Fahrradabstellplätzen verbunden mit der Frage, wo neue Radstationen verortet werden können.

halb eines Jahres in Münster verbringen und dementsprechend auch Käufe im Einzelhandel tätigen (Studie „Student Relations – Die ökonomische Bedeutung der Studierenden für Münster“, Autoren: Ulrich van Suntum/Raphael Spieker, Centrum für angewandte Wirtschaftsforschung an der WWU Münster, veröffentlicht in: Berichte aus der angewandten Wirtschaftsforschung Nr. 1/2006).

› In Bezug auf die aufgeworfene Frage ist es richtig, dass der Mittwochsmarkt auf dem Domplatz hinsichtlich der Besucherzahlen nicht so stark frequentiert wird wie der Samstagsmarkt. Dies liegt auch daran, dass der Mittwoch ein regulärer Arbeitstag ist und potenziellen Besuchern des Marktes schlicht die Muße und Zeit für den Marktgang fehlt. Mittwochs bleiben zudem einzelne Händler (kleiner einstelliger Personenbereich) dem Markt fern. Mit diesen Händlern steht das Ordnungsamt als zuständige Stelle für den Wochenmarkt in Kontakt, um auf die Einhaltung der Teilnahmepflicht, die sich aus der Marktsatzung ergibt, zu drängen. In der Regel werden frei werdende Standplätze auf dem Markt möglichst zeitnah nachbesetzt.

› Verwaltungsseitig ist festzustellen, dass die Kapazitäten des Fahrradparkens im Innenstadtbereich, aber auch z. B. am Hauptbahnhof, gegenwärtig erschöpft sind. Daher wird u. a. auf der Ostseite des Hauptbahnhofes zeitnah ein zweites Fahrradparkhaus mit rd. 2.000 Stellplätzen entstehen. Auch wenn das geparkte Fahrrad zum lebendigen Stadtbild in Münster gehört, gibt es beim Fahrradparken deutlichen Verbesserungsbedarf. Detaillierte Aussagen hierzu trifft das „Radverkehrskonzept Münster 2025“ (<http://www.stadt-muenster.de/verkehrsplanung/mit-dem-rad/radverkehrskonzept>, Kap. 6.2 Infrastruktur Parken, S. 11 ff.).

Zum Thema Radstationen wird darauf hingewiesen, dass für sämtliche Haltepunkte im Stadtgebiet nach dem Vorbild des Haltepunktes Roxel komfortable „Leezenboxen“, d. h. witterungsgeschützte sichere Radabstellanlagen geplant und teilweise bereits umgesetzt sind.

› Erreichbarkeit der Händler durch Lieferanten und Kunden

Es wird die Frage gestellt, ob die Stadtplanung Möglichkeiten sieht, in bestimmten Zeitfenstern in den Morgenstunden (Mo-Fr, 8-10 Uhr), die Standstreifen vor den Geschäften für anliefernde Fahrzeuge freizuhalten. Zudem wird die Vergabe von kostengünstigen Bewohnerparkausweisen im Bereich der Einfallstraßen und den älteren Stadtvierteln in Frage gestellt (im Vergleich z. B. zur deutlich teureren Anmietung einer Garage im Wohnquartier). Den dort ansässigen kleinen Einzelhandels- und Dienstleistungsanbietern würde durch die „Dauerparker vor den Geschäften“ die Erreichbarkeit für Autokunden erschwert.

Auch die zentralen Verknüpfungspunkte im Busverkehr werden, soweit Fläche zur Verfügung steht bzw. gestellt werden kann, mit Radabstellplätzen ausgestattet. Im Innenstadtbereich wird derzeit nicht an einem weiteren öffentlichen Fahrradparkhaus/Radtiefgarage geplant. Zu bedenken ist hierbei, dass das Parken im Fahrradparkhaus erfahrungsgemäß eine große Zugangsschwelle für den Radfahrer darstellt. So ist bspw. das „Radlager“ an der Stubengasse trotz attraktiver Parktarife bei weitem nicht ausgelastet.

- › Zunächst wird darauf hingewiesen, dass es weder in den innerstädtischen Bereichen noch in den Wohnquartieren „Standstreifen“ im Hauptverkehrsstraßennetz gibt, hier kann es sich allenfalls um „Parkstreifen“ handeln. Parkstreifen werden bereits als laufendes Geschäft der Verwaltung (Amt 32, Verkehrsbehörde), zeitlich befristet zum Liefern nach Einzelfallprüfung frei gegeben. Bei Neubauprojekten wird das Laden und Liefern immer mitbetrachtet. Zudem ist Parkfläche im öffentlichen Verkehrsraum generell ein „knappes Gut“, insbesondere dann, wenn dieser nicht bewirtschaftet wird. Parkfläche ist vielfältigen Nutzungsinteressen unterworfen (Anwohner, Kunden, Berufstätige/Studenten, Besucher), was den Parkdruck zusätzlich erhöht. Eine Bewirtschaftung, die auch die Anliegerinteressen berücksichtigt, ist vor diesem Hintergrund sinnvoll. Eine ausschließliche Reservierung zum „Einkaufen“ hingegen ist im öffentlichen Straßenraum nicht möglich, sondern nur auf privater Fläche. Im Einzelfall können auch Aktivitäten von Werbegemeinschaften bzw. die persönliche Ansprache vor Ort helfen.

Mit der Erlangung eines Bewohnerparkausweises besteht keinesfalls ein Recht auf einen (freien) Parkplatz in der Bewohnerparkzone. Vielmehr werden in einer Bewohnerparkzone nur 50% des Parkraumes für Bewohner bereitgestellt, der Rest steht nach wie vor Allen zur (freien) Verfügung.

› Verzicht auf „Stellplatzablöse“

Der Umbau bzw. die Erweiterung von Ladenlokalen erfordert häufig den kostenintensiven Nachweis zusätzlicher Stellplätze. Diesbezüglich wird die Frage gestellt, ob nicht temporär (z. B. für 7 bis 10 Jahre) auf die Prüfung der Stellplatzfrage in Gebietszone 1 der Stellplatzsatzung der Stadt Münster verzichtet werden kann. Investitionen in Bestandsgeschäfte (Umbauten, Flächenoptimierungen) würden sich vor dem Hintergrund der hohen Ablösebeträge bei umbaubedingtem Nachweis zusätzlicher Stellplätze nicht rechnen und unterblieben daher.

› Zusammenarbeit mit der Universität Münster

Unter dem Stichwort „die denkende Stadt“ wird die Frage gestellt, ob die Stadtpolitik das Wissen der Universität Münster ausreichend anzapft.

- › Bei nicht wesentlichen Bestandsänderungen durch Umbauten bzw. Flächenoptimierungen wird das Stellplatzerfordernis bauordnungsrechtlich nicht geprüft, es resultiert somit auch kein zusätzlicher Stellplatzbedarf. Dies ist z. B. der Fall, wenn eine dem Ladenlokal flächenmäßig untergeordnete Lagerfläche in Verkaufsfläche umgewandelt werden soll oder wenn zwei ehemals eigenständige Ladenlokale zu einem Einzelhandelsgeschäft zusammengelegt werden sollen.

Bei der Neuerrichtung von baulichen Anlagen und anderen Anlagen sowie bei wesentlichen Änderungen dieser baulichen Anlagen und/oder ihrer Benutzung kann allerdings nicht, so wie vorgeschlagen, auf die Prüfung der Stellplatzfrage verzichtet werden, da diese gemäß § 51 Landesbauordnung NRW für die Kommunen verpflichtend ist. Welche Möglichkeiten die Neufassung der Landesbauordnung NRW in Bezug auf die Stellplatzpflicht bietet, bleibt abzuwarten.

- › Verwaltungsseitig wird hierzu festgestellt, dass zwischen der Stadt Münster und der Universität bereits auf vielen Feldern ein fachlicher Austausch gepflegt wird und eine enge Zusammenarbeit stattfindet. So begleitet z. B. Prof. Klaus Backhaus, Direktor des betriebswirtschaftlichen Institutes für Anlagen und Systemtechnologien der WWU im Rahmen einer Kooperationsvereinbarung den vom Rat mit großer Mehrheit beschlossenen Prozess "Münster-Zukünfte 20- 30- 50". In der „Allianz für Wissenschaft“ arbeiten die Partner aus Wissenschaft, Wirtschaft und Stadt für den Ausbau des Wissenschafts- und Wirtschaftsstandortes Münster zusammen.

5 – Unternehmen aus der Lebensmittelbranche	
<p>5.1 Das Unternehmen informiert darüber, dass sie die Filiale in Wolbeck an der Hiltruper Straße gerne von derzeit rd. 900 m² auf zukünftig rd. 1.425 m² Verkaufsfläche erweitern möchte. Es wird darum gebeten diese Erweiterung im Zuge des neuen Einzelhandelskonzepts zu berücksichtigen.</p>	<p>5.1 Der Standort des Lebensmittelmarktes an der Hiltruper Straße in Wolbeck liegt innerhalb des als Stadtteilzentrum (C_1) ausgewiesenen ZVBs in Wolbeck. Strukturelle Zielsetzung für das Stadtteilzentrum ist die Sicherung und Weiterentwicklung gemäß der ausgewiesenen Versorgungsfunktion. Ebenso gilt es, die Funktionsvielfalt von Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen und Wohnen zu erhalten und zu stärken.</p> <p>Derzeit und auch perspektivisch, unter Berücksichtigung sowohl der positiven Einwohnerentwicklung Wolbecks als auch der geplanten Neuaufstellung des K&K-Marktes an der Münsterstraße, verfügt der Stadtteil Wolbeck über eine überdurchschnittlich gute Verkaufsflächenausstattung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel. Auch der Betriebstypenmix (Vorhandensein Vollsortimenter, Discounter und Drogeriemarkt), kann als ausgewogen bewertet werden. Ein versorgungsstruktureller Bedarf für Neuansiedlungen im Bereich der Nahversorgung ist daher nicht gegeben und auch nicht zu empfehlen. Die gewünschte Erweiterung des Lebensmittelmarktes an der Hiltruper Straße ist jedoch als bestandssichernde Maßnahme zu werten. Diese ist vom Grundsatz her kompatibel zu den o. g. Entwicklungszielen für das Stadtteilzentrum Wolbecks, zumal der Standort innerhalb der räumlichen Abgrenzung des ZVBs liegt. Eine gesonderte Berücksichtigung des Erweiterungswunsches des Unternehmens ist daher innerhalb der Regelungen des EHZKs weder möglich noch erforderlich.</p> <p>⇒ Die Verwaltung empfiehlt, auf Basis einer zu konkretisierenden Vorhabenplanung, Fragen einer möglichen planungsrechtlichen Umsetzbarkeit und der städtebaulichen Verträglichkeit einer Markterweiterung auf dem Weg routinemäßiger Verwaltungsverfahren zu prüfen.</p>
6 – Unternehmen aus der Lebensmittelbranche	
<p>6.1 Das Unternehmen möchte gerne ihre Filiale Münster-</p>	<p>6.1 Der Marktstandort in Hiltrup, Merkureck, liegt außerhalb eines zentralen</p>

<p>Hiltrup, Merkureck, erweitern und bittet daher um Ausweisung des Marktstandortes als Nahversorgungslage. Hierzu solle das EHZK entsprechend geändert werden. Zur Begründung wird auf die, aus Sicht des Unternehmens, gegebene städtebauliche Teilintegration des Standortes, auf die gute Anfahrbarkeit und auf die wachsende Bevölkerung im Einzugsbereich hingewiesen.</p>	<p>Versorgungsbereiches und ist im EHZK, aufgrund der Siedlungsrandlage im Gewerbegebiet Merkureck, auch nicht als Nahversorgungslage ausgewiesen. Voraussetzung für die Ausweisung einer Nahversorgungslage ist eine städtebaulich integrierte Lage. Diese ist für den Standort des Lebensmittelmarktes jedoch nicht gegeben, da er nur in östlicher Richtung unmittelbar an einen zusammenhängenden Wohnsiedlungsbereich angrenzt (zwischen Hohe Geest und Bahnstrecke) und ansonsten von Außenbereichsflächen (im Norden), gewerblichen Flächen (im Westen) sowie dem Areal des Krankenhauskomplexes (im Süden) umgeben ist.</p> <p>Der vorhandene zentrale Versorgungsbereich Hiltrup-Mitte mit den strukturprägenden Lebensmittelmärkten Lidl (Westfalenstraße), K&K (Hohe Geest) und Edeka sowie Aldi (Bahnhofsvorbereich) deckt zudem in räumlicher Hinsicht mit seinem fußläufigen Einzugsbereich (700 m) den gesamten Siedlungsraum von Hiltrup-Mitte ab. Ebenfalls sind die quantitative Versorgung der Bevölkerung mit Grundversorgungsangeboten und der vorhandene Betriebstypenmix aktuell und auch perspektivisch als positiv zu bewerten. Weitere Stärkungen der Nahversorgungsangebote sollten sich daher auf den zentralen Versorgungsbereich fokussieren, z. B. durch Standortsicherungen bestehender Betriebe. Eine Modernisierung und Verkaufsflächenerweiterung des dezentral gelegenen Marktstandortes im Gewerbegebiet Merkureck ist somit nicht kompatibel mit den Zielsetzungen des EHZKs und würde sich kontraproduktiv zum Ziel der Zentrenstärkung verhalten (vgl. hierzu Kapitel 7.3 Empfehlungen zur Weiterentwicklung von Nahversorgungsvorhaben).</p> <p>⇒ Die Verwaltung empfiehlt, der Anregung auf Ausweisung des Netto-Marktstandortes, Merkureck 16, als Nahversorgungslage <u>nicht</u> zu folgen.</p>
<p>7 – Öffentliche Informations- und Diskussionsveranstaltung zum Entwurf des fortzuschreibenden Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Münster am 13. September 2017</p>	
<p>7.1 Von den ca. 60 Teilnehmern wurde der Entwurf zur</p>	<p>7.1 Die Veranstaltungsgäste diskutierten rege zu unterschiedlichen The-</p>

Fortschreibung des EHZKs begrüßt und positiv bewertet. In der bisherigen Einzelhandelssteuerung sei vieles richtig gemacht worden. Das EHZK sei eine wichtige Grundlage für die zukünftige Entwicklungen und Herausforderungen. Es sei jedoch nur ein konzeptioneller Rahmen für die Einzelhandelssteuerung. Auch der stationäre Handel müsse sich etwa durch Servicequalität und Warenverfügbarkeit profilieren, insbesondere in Bezug auf die Herausforderungen des Online-Handels.

menkomplexen, u. a. zu den Steuerungsmöglichkeiten des EHZKs für den kleinteiligen Einzelhandel, zu der strukturelle Entwicklung der City-Ergänzungsstraßen (z. B. Hammer Straße) und zu den Herausforderungen des Online-Handels für den stationären Einzelhandel. Konkrete Hinweise und Anregungen zum Entwurf des EHZKs wurden nicht vorgebracht. Der Veranstaltungsbericht zur Offenlage des Entwurfes zum EHZK für die Stadt Münster steht auf der Internetseite <http://www.stadt-muenster.de/stadtplanung/einzelhandelskonzept> zur Einsichtnahme und zum Download zur Verfügung.