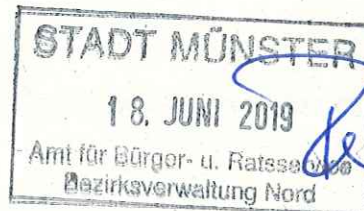


61.21.0010 / Herr Hopp
☎ Tel.: 492 - 6117 / 📠 Fax: 492 - 7732
✉ Email: Hopp@stadt-muenster.de



29.05.2019

Bezirksvertretung Münster-Nord

zur Sitzung am 18.06.2019

über 33 – Bezirksverwaltung Münster-Nord

über Dez. III, Herrn Stadtbaurat Denstorff

Antrag lfd. Nr. A-N/0021/2018 der CDU - BV Nord in der Bezirksvertretung Münster Nord „Nahversorgungskonzept für Sprakel“, Antrag der CDU-Fraktion vom 05.11.2018

Mit dem o. g. Antrag (siehe Anlage) wurde die Verwaltung beauftragt, zusammen mit der Wirtschaftsförderung Münster (WFM) ein Nahversorgungskonzept für den Stadtteil Sprakel zu erstellen.

Mit einer Zwischenmitteilung (Schreiben vom 14.12.2018) hatte das Stadtplanungsamt die BV-Nord in ihrer Sitzung am 22.01.2019 darüber informiert, die Entwicklungsoptionen für die Nahversorgung im Stadtteil Sprakel auf der Grundlage des im März 2018 vom Rat der Stadt Münster beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Münster prüfen zu wollen und die Prüfergebnisse im 2. Quartal 2019 vorzulegen.

Entwicklungsoptionen für die Nahversorgung im Stadtteil Sprakel

Für die Bewertung der Entwicklungsoptionen der Nahversorgung in Sprakel sind folgende Parameter und Themen von Bedeutung:

1. Konzeptionelle (Einzelhandels- und Zentrenkonzept Münster) und städtebaurechtliche Rahmenbedingungen für die Einzelhandelsentwicklung (Landesentwicklungsplan NRW – Ziele und Grundsätze für den großflächigen Einzelhandel, Baugesetzbuch/BauGB, Baunutzungsverordnung/BauNVO)
2. Allgemeine Entwicklungstendenzen im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel
3. Analyse und Bewertung der versorgungsstrukturellen und städtebaulich-funktionalen Angebotssituation des Einzelhandels in Sprakel inkl. Einzugsbereich
4. Analyse der bestehenden und zukünftigen Nachfragesituation inkl. perspektivischer Einwohnerentwicklung
5. Zusammenfassung und Empfehlungen für die Entwicklung der Nahversorgung in Sprakel

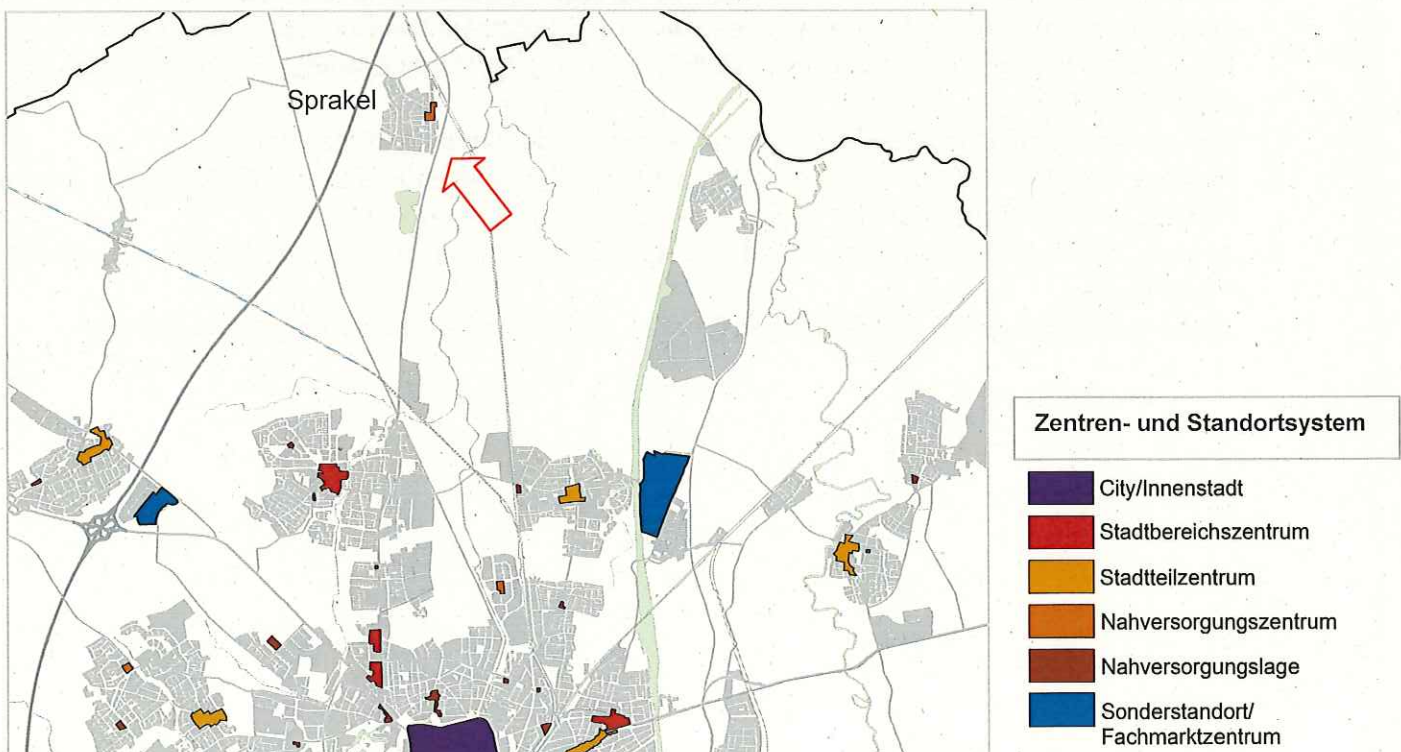
1. Konzeptionelle und städtebaurechtliche Rahmenvorgaben für die Einzelhandelsentwicklung in Sprakel

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept Münster (Fortschreibung gem. Ratsbeschluss im März 2018) definiert, orientiert an übergeordneten räumlichen Entwicklungszielen auf der Grundlage des geltenden Städtebaurechts, die gesamtstädtische Zentrenstruktur. Wesentlicher Bestandteil des Zentrenkonzepts ist die räumliche und funktionale Festlegung der Zentren in der Ausprägung als sogenannte zentrale Versorgungsbereiche, die im Sinne des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung ein städtebaurechtliches Schutzgut darstellen. Diese Bereiche sind aus städtebaulichen Gründen vor schädlichen Auswirkungen zu schützen. Dies ist z. B. dann der Fall, wenn durch Einzelhandelsplanungen bzw. -ansiedlungen außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches in erheblichem Umfang Kaufkraft abgezogen wird und es in der Folge zu Geschäftsschließungen kommt, die die Funktionsfähigkeit des gesamten Versorgungsbereiches gefährden.

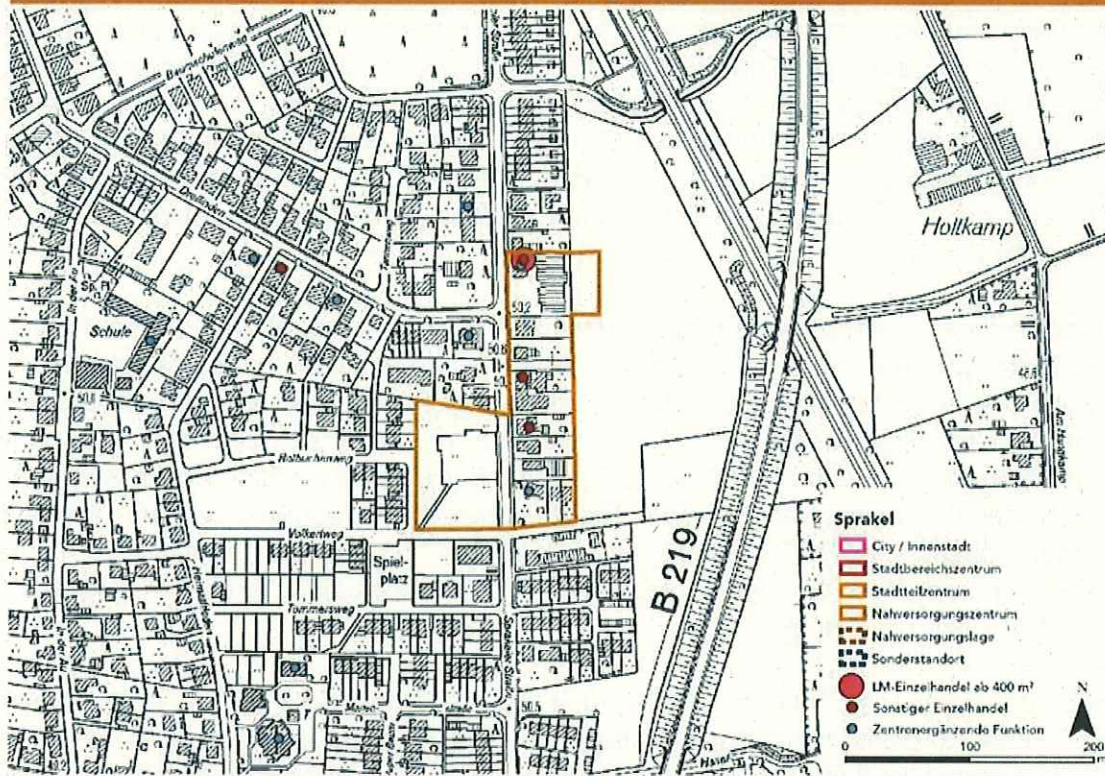
Für den Stadtteil Sprakel weist das Einzelhandels- und Zentrenkonzept einen zentralen Versorgungsbereich mit der Funktion als Nahversorgungszentrum (Sprakel C_2) im Bereich der Sprakeler Straße aus (vom Standort Edeka im Norden bis zum Böckmannplatz im Süden). Aufgabe dieses zentralen Versorgungsbereiches ist die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung Sprakels mit Angeboten des täglichen Bedarfs. Hierzu gehören mindestens ein marktgerechter Lebensmittelmarkt (Supermarkt oder Discounter), ergänzende Betriebe des Lebensmittelhandwerks (z. B. Bäcker) sowie weitere i. d. R. kleinflächige Einzelhandelsangebote mit Waren des kurzfristigen Bedarfs (z. B. Apotheke, Blumen, Zeitungen/Zeitschriften) und ggf. des mittel- und langfristigen Bedarfs (z. B. Textil). Idealerweise komplettiert werden diese Einzelhandelsangebote durch zentrenergänzende Funktionen wie: ladenähnliche Handwerks- und Dienstleistungsangebote (z. B. Friseur), Gastronomiebetriebe, Post- und Finanzdienstleistungen sowie medizinische Angebote (Ärzte).

Die Einordnung von Sprakel innerhalb des Zentren- und Standortsystems sowie die räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches von Sprakel sind den nachfolgenden Karten zu entnehmen.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept Münster (Ausschnitt)



ZVB Nahversorgungszentrum Sprakel (C2_1)



Quelle: Stadt Münster, Einzelhandelsvollerhebung 12/2014. Ergänzt und aktualisiert durch Stadt + Handel 10-12/2015. Kartengrundlage: Stadt Münster.

2. Allgemeine Entwicklungstendenzen im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel

Seit vielen Jahren befindet sich der Einzelhandel in einem tiefgreifenden Strukturwandel, der grob durch folgende, sich verändernde Rahmenbedingungen beschrieben werden kann: Betriebsformenwandel i. V. mit dem Konzentrationsprozess im großflächigen Einzelhandel, Verkaufsflächenexpansion (derzeit jedoch mit abnehmender Tendenz), zahlenmäßige Abnahme insbesondere der kleineren, oft inhabergeführten Einzelhandelsbetriebe, Veränderung des Verbraucherverhaltens, insbesondere i. V. mit der Dynamik des wachsenden Online-Handels zu Lasten des stationären Handels (Ladengeschäfte). Diese Entwicklungstendenzen betreffen insbesondere auch den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel (Schwerpunkt: Lebensmittel und Drogeriewaren/Körperpflegeprodukte).

Ein wesentlicher Faktor in der Nahversorgungsentwicklung ist durch die betriebswirtschaftlich bedingten Maßstabssprünge der durchschnittlichen Betriebsgrößen und einer damit verbundenen abnehmenden Anzahl von Betrieben und Standorten bedingt. So liegt die mindestopimale Verkaufsfläche für Lebensmittelvollsortimenter (z. B. Edeka oder Rewe) bei rd. 1.500 m², bei Lebensmitteldiscountern (z. B. Aldi und Lidl) bei rd. 1.000 m². Damit steigen auch die angestrebten und betriebswirtschaftlich notwendigen Einzugsbereiche dieser Betriebe (i. d. R. mindestens 5.000 bis 6.000 Einwohner). Die konkrete Verkaufsflächendimensionierung ist allerdings auch stark standortabhängig. In dicht bebauten Innenstadtgebieten oder in kleineren Stadtteilen sind, in Abhängigkeit vom Einwohnereinzugsbereich und Wettbewerbsumfeld, durchaus auch Verkaufsflächen unterhalb der v. g. Werte marktfähig. Hier ist dann i. d. R. aber nur ein einzelner Lebensmittelmarkt absatzwirtschaftlich tragfähig. Ein Beispiel hierfür ist der bestehende Edeka-Markt in Sprakel oder auch der Gelmer-Markt in Gelmer. Die Existenzfähigkeit dieser Strukturen ist jedoch stark abhän-

gig von der Unterstützung der lokalen Bevölkerung in ihrer Funktion als Verbraucher. Tendenziell sind aber die angestrebten und betriebswirtschaftlich notwendigen Einzugsgebiete der klassischen Lebensmittelmärkte (Vollsortimenter und Discounter) größer geworden, was neben dem Wettbewerbsdruck unter den Betreiberfirmen auch zu einer deutlichen Präferenz von PKW-orientierten Standorten an wichtigen Verkehrsachsen geführt hat. Ein grundsätzliches städtebauliches Problem besteht allgemein zudem darin, dass diese großflächigen Märkte inklusive der benötigten Neben- und Stellplatzflächen in den gewachsenen Zentren und integrierten Lagen in der Regel immer schwerer zu integrieren sind. In Münster konnte allerdings auf der Grundlage einer konsequenten Steuerung der Einzelhandelsentwicklung ein weitgehend dichtes Netz von Nahversorgungsstandorten in den zentralen Versorgungsbereichen und in städtebaulich integrierten Lagen gesichert und weiterentwickelt werden.

Neben den großflächigen Betriebsformen im Lebensmitteleinzelhandel existieren zudem Kleinflächenkonzepte. Betriebsformate der großen Anbieter sind z. B. Rewe To Go mit einer starken Convenience-Orientierung (vorgefertigte Lebensmittel) für frequenzstarke Lagen (Innenstadt oder auch in Kombination mit Tankstellenshops) oder Edeka nah&gut für den ländlichen Raum oder unterversorgte Siedlungsgebiete in Städten (z. B. in Gremmendorf), die auf kleinen Verkaufsflächen operieren (i. d. R. deutlich weniger als 300 m²). Zudem ergänzen in städtischen Lagen Geschäfte mit ausländischen Lebensmitteln (z. B. asiatische Lebensmittel) oder in Einzelfällen privat betriebene, mit starkem individuellem Engagement geführte, kleine Lebensmittelgeschäfte das Standortnetz (z. B. Gelmer-Markt in Gelmer).

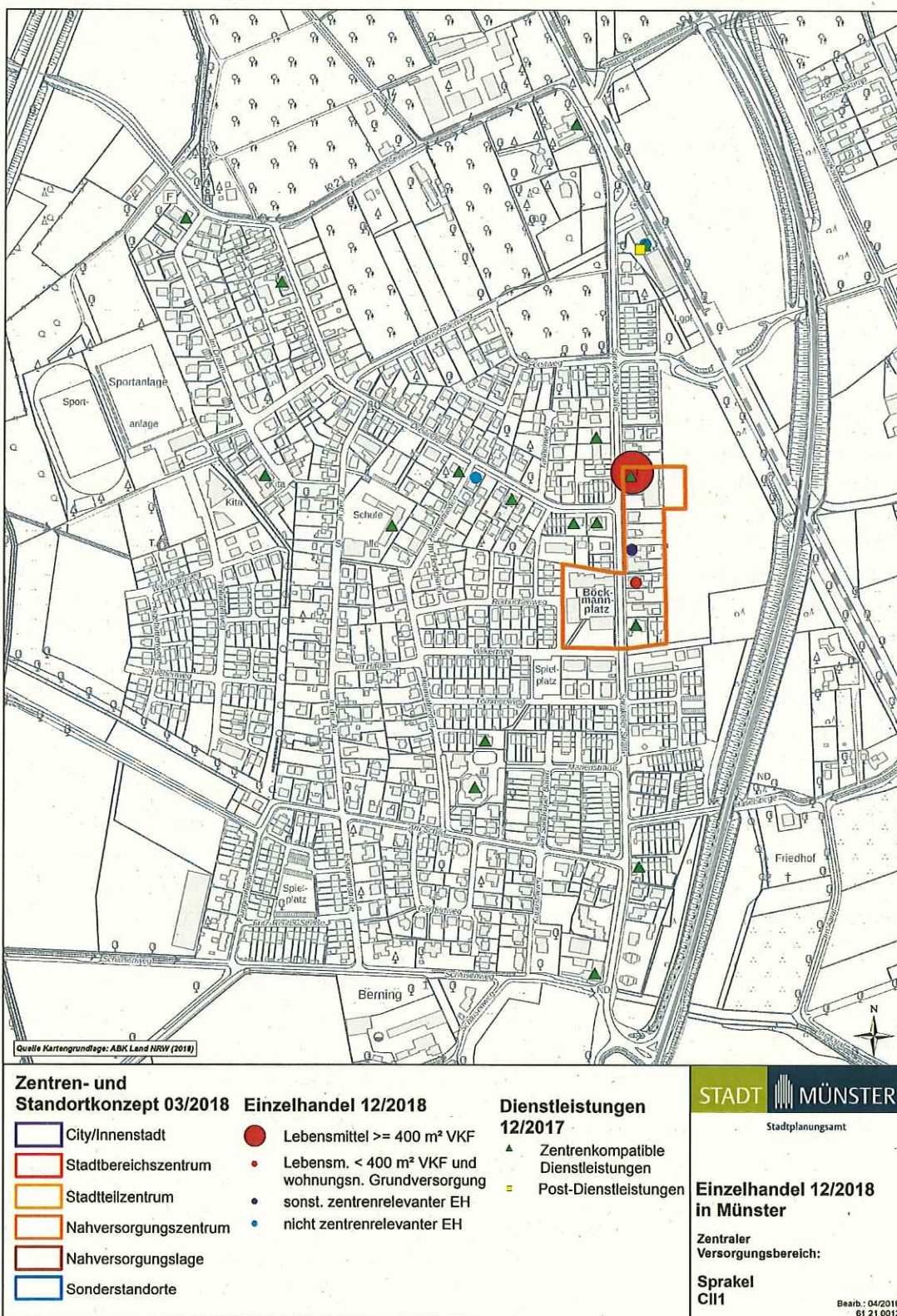
Auch im Bereich der Drogeriefachmärkte hat sich, u. a. als Folge der Schlecker-Insolvenz im Jahr 2012, ein signifikanter Konzentrationsprozess vollzogen. Im Zuge dieser Insolvenz sind in Münster 42 Filialen (Schlecker und Ihr Platz) geschlossen worden, die als kleinflächige Nahversorger (lediglich rd. 190 m² durchschnittliche Verkaufsfläche) in vielen Stadtteilen und Wohnquartieren fungierten. Durch diese Entwicklung hat sich das bis dahin weitgehend flächendeckende Netz der Drogeriemärkte stark ausgedünnt und wird aktuell durch deutlich weniger Standorte der beiden Anbieter dm und Rossmann dominiert. Diese haben allerdings eine im Vergleich zu Schlecker signifikant größere Verkaufsfläche (mindestens rd. 500 m²) und sind schwerpunktmäßig aufgrund des benötigten unmittelbaren Einzugsbereiches von rd. 8.000 bis 10.000 Einwohnern vornehmlich in frequenzstarken Lagen in der Innenstadt oder den großen Stadtteilen vertreten. Die Versorgung mit einem Grundsortiment von Drogeriewaren (insbesondere Körperpflegeprodukte) in den Wohnquartieren und kleinen Stadtteilen (z. B. Nienberge, Sprakel, Amelsbüren) wird als Randsortimentsangebot in den Lebensmittelmärkten und Discountern sichergestellt.

Dem Online-Handel im Lebensmittelsektor kommt bisher noch keine große Bedeutung zu. Bundesweit liegt der Anteil des Umsatzvolumens derzeit bei lediglich rd. 1 %. Im Vergleich dazu liegt der Umsatzanteil der sog. Nonfood-Artikel, mit steigender Tendenz, bei rd. 14 % (branchenbezogen, z. B. Technikartikel, Bekleidung/Schuhe deutlich darüber).

Im Ergebnis lässt sich aus den allgemeinen Entwicklungstendenzen des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels für Sprakel die Schlussfolgerung ableiten, dass die zusätzliche Ansiedlung großflächiger Betriebe des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels aufgrund der peripheren Lage des Stadtteils und des begrenzten Einwohnerpotenzials im Einzugsbereich (siehe Punkt 4) eher unwahrscheinlich ist. Dies zeigte sich bereits auch bei den nicht erfolgreichen Bemühungen zur Entwicklungs- und Vermarktung des Bereiches Böckmannplatz vor rd. 10 Jahren. Seinerzeit gelang es nicht, einen Investor bzw. Betreiber für das geforderte Baukonzept, das als Schwerpunkt-nutzung ein mögliches großflächiges Ladenlokal beinhaltete, zu akquirieren.

3. Analyse der bestehenden versorgungsstrukturellen und städtebaulich-funktionalen Angebotssituation des Einzelhandels in Sprakel inkl. Einzugsbereich

Derzeit gibt es in Sprakel sieben Einzelhandelsbetriebe (ohne KFZ-Einzelhandel) mit insgesamt rd. 1.300 m² Verkaufsfläche. Davon liegen fünf Geschäfte innerhalb der räumlichen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches an der Sprakeler Straße. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch mehrere öffentliche und private Dienstleistungsnutzungen, darunter Kita und Schule, Frisör, Sparkasse und Volksbank, Gastronomie oder Postfiliale (siehe nachfolgende Karte).



Der Edeka-Markt (rd. 800 m² Verkaufsfläche) innerhalb der Abgrenzungen des Nahversorgungszentrums und der weiter nördlich gelegene Raiffeisenmarkt (rd. 500 m² Verkaufsfläche) stellen mit Abstand die größten Verkaufsflächen innerhalb des Stadtteils. Alle weiteren Geschäfte sind mit z. T. deutlich weniger als 50 m² kleinflächig. Vor dem Hintergrund der laufenden Betriebsformenentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel ist für den Vollsortimentmarkt ein latenter Erweiterungsbedarf anzunehmen, um langfristig rentierlich und den Anforderungen der Kunden gerecht betrieben werden zu können (vgl. Punkt 2).

Einzelhandelsbetrieb	Straße	Branche	Verkaufsfläche
Metzgerei	Sparkeler Straße	Nahrungs- und Genussmittel	< 50 m ²
Fachgeschäft Reinigungsmittel	Sparkeler Straße	Bau- und Gartenartikel	< 50 m ²
Bäckerei	Sparkeler Straße	Nahrungs- und Genussmittel	< 50 m ²
Edeka-Supermarkt	Sparkeler Straße	Nahrungs- und Genussmittel	700 - 800 m ²
Apotheke	Sparkeler Straße	Apotheke / Körperpflege	< 50 m ²
Raiffeisenmarkt	Sparkeler Straße		500 – 600 m ²
Fachgeschäft Bodenbeläge	Dreilinden	Bau- und Gartenartikel	< 50 m ²
7 Betriebe			ca. 1.300 m²

Das Nahversorgungsangebot wird durch den Edeka-Markt inklusive der dort integrierten Bäckerei und das südlich gelegene Fleischereifachgeschäft sowie durch Randsortimentsangebote des Raiffeisenmarktes abgedeckt. Mit gut 700 m² sortimentsrelevanter Verkaufsfläche im Bereich Nahrungs- und Genussmittel und einer Verkaufsfläche/VKF von rd. 0,22 m² je Einwohner/EW liegt die quantitative Verkaufsflächenausstattung in Sprakel rechnerisch unterhalb des gesamtstädtischen Durchschnitts von rd. 0,38 m² VKF/EW (vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept Münster, Seite 120). Aufgrund der innerhalb des Stadtgebietes sehr unterschiedlichen siedlungs- und versorgungsstrukturellen Rahmenbedingungen kann allerdings nicht davon ausgegangen werden, dass in allen Teilräumen und Stadtteilen der gesamtstädtische Ausstattungsdurchschnittswert erreicht werden kann. Insbesondere in einigen Siedlungsrandlagen und kleinen Stadtteilen liegen die Ausstattungswerte z. T. deutlich unterhalb des Durchschnittswertes (z. B. Angeldomde mit 0,24 m² VKF/EW oder Hiltrup-Ost mit 0,20 m² VKF/EW). Gleichwohl ist für Sprakel unter Status Quo Gesichtspunkten und auch in Anbetracht der perspektivischen Siedlungsflächen- und Einwohnerentwicklung (siehe Punkt 4) ein Weiterentwicklungsbedarf der Nahversorgung zu formulieren. Dieser könnte primär durch eine Verkaufsflächenerweiterung des Edeka-Marktes und ggf. durch die Ansiedlung weiterer Angebote im Zuge der absehbaren baulichen Entwicklung des Böckmannplatzes gedeckt werden. Unter räumlichen Gesichtspunkten kann zudem derzeit von einer flächendeckenden fußläufigen Erreichbarkeit der Nahversorgungsangebote ausgegangen werden, da die bestehenden Siedlungsflächen innerhalb eines Radius von 700 m (planerisch anerkanntes Maß für die fußläufige Erreichbarkeit) um das Nahversorgungszentrum liegen.

Die das Einzelhandelsangebot ergänzenden Dienstleistungsnutzungen befinden sich mehrheitlich außerhalb des Nahversorgungszentrums und sind flächig über den Stadtteil verteilt, wobei die Straße Drei Linden mit mehreren Angeboten (Volksbank, Sparkasse, Fahrschule, Frisör) einen gewissen räumlichen Schwerpunkt darstellt. Für die Ausstattung mit Dienstleistungseinrichtungen nach Art und Anzahl bestehen zwar keine Kennziffern oder Vergleichswerte.

Dienstleistungsbetriebe/-gruppen	Anzahl
Banken, Finanzdienstleistungen, Versicherungen	2
Ärzte, Gesundheitswesen	4
Soziale, öffentliche, kirchliche Infrastruktur	9
Anwaltskanzlei, Steuerberater, Notar	1
Gastronomie, Restaurant	3
Dienstleistungen./Reparaturhandwerk	4
Summe	23

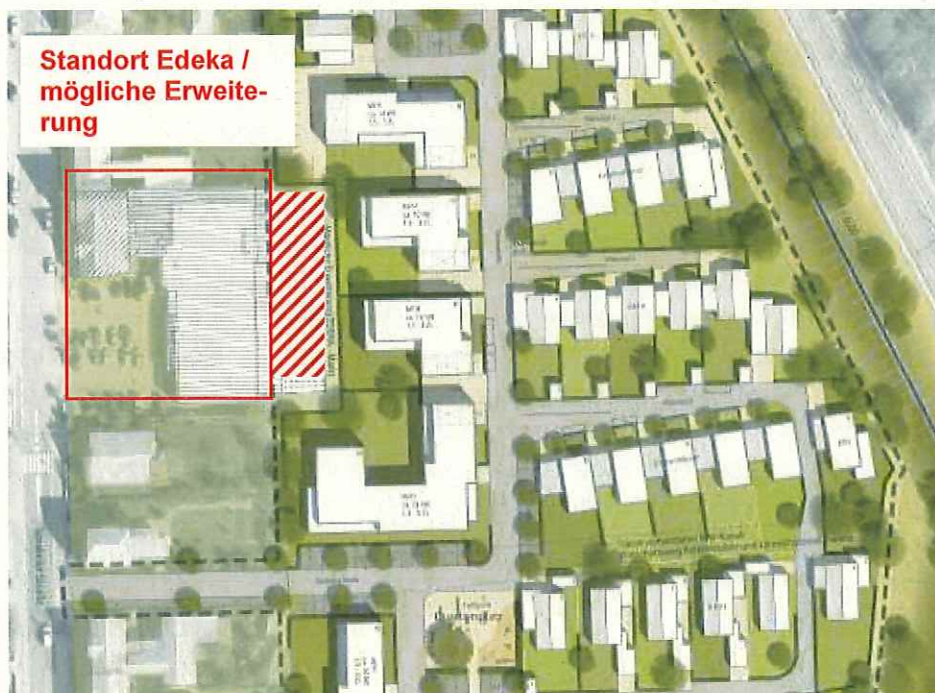
te, das Angebot in Sprakel kann aber vor dem Hintergrund der siedlungsräumlich peripheren Lage und der vergleichsweise geringen Mantelbevölkerung des Stadtteils als angemessen eingeschätzt werden.

Innerhalb der städtebaulich kompakten Siedlungsstruktur Sprakels befindet sich das gewachsene Nahversorgungszentrum am westlichen Rand an der Sprakeler Straße, die bis zur Fertigstellung der Umgehungsstraße (B219) im Jahr 2002 als Ortsdurchfahrt fungierte. Von dieser Verkehrsfunktion als Durchgangsstraße, mit der damals entsprechend hohen Frequentierung potenzieller „vorbeifahrender Kunden“, profitierte auch der örtliche Einzelhandel. Heute wird Sprakel über die zentrale verkehrliche Anbindung an die B219 südlich des Stadtteils erschlossen. Sowohl die Sprakeler Straße, als auch alle anderen Straßen, dienen der inneren Erschließung der Wohngebiete und Siedlungsteile im Stadtteil.

Die Standorte der Einzelhandels- und ergänzenden Dienstleistungsnutzungen im Stadtteil sowie auch innerhalb des Nahversorgungszentrums liegen weitgehend verstreut ohne unmittelbaren räumlichen Bezug zueinander. Aufgrund der geringen Anzahl und der räumlichen Entfernung der Einrichtungen zueinander ergibt sich keine, für die Nutzer bzw. Verbraucher wahrnehmbare geschlossene „Laufzone“. Dennoch kommt der Ortsmitte von Sprakel trotz der geringen städtebaulichen Dichte und dem vergleichsweise schwachen Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz eine zentrale Bedeutung für die Versorgung der Stadtteilbevölkerung zu. Diesbezüglich hat die Standorticherung und -entwicklung des Edeka-Marktes als einzigem Magnetbetrieb mit entsprechender Frequenzerzeugung, von der auch andere kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote profitieren können, ein sehr hohes Gewicht. Zudem ist der Edeka-Markt als Vollversorger für den täglichen Bedarf über seine Einkaufs- bzw. Versorgungsfunktion hinaus auch ein wichtiger Treffpunkt für Kommunikation und soziale Kontakte innerhalb des Stadtteils.

Vor diesem Hintergrund wurde dem bestehenden Edeka-Markt über das Einzelhandels- und Zentrenkonzept mit der räumlichen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches im rückwärtigen Bereich eine Erweiterungsoption von ca. 500 m² Bruttofläche eingeräumt (vgl. nebenstehende Planskizze). Damit besteht für den Betreiber im Bedarfsfall die Möglichkeit, das Ladenlokal auf eine zukunftsfähige Verkaufsflächengröße von ca. 1.200 m² erweitern zu können. Die potenzielle Erweiterungsfläche wurde vorsorglich aus dem östliche anschließenden Neubaugebiet für den Wohnungsbau (zwischen Sprakeler Straße und B219 bzw. Bahnstrecke), für das aktuell Bauleitplanung betrieben wird, ausgespart (vgl. nebenstehende Planskizze). Aktivitäten für eine Markterweiterung werden

Erweiterungsoption Edeka-Markt (Ausschnitt städtebaulicher Entwurf zum B-Plan Nr. 576)



Die potenzielle Erweiterungsfläche wurde vorsorglich aus dem östliche anschließenden Neubaugebiet für den Wohnungsbau (zwischen Sprakeler Straße und B219 bzw. Bahnstrecke), für das aktuell Bauleitplanung betrieben wird, ausgespart (vgl. nebenstehende Planskizze). Aktivitäten für eine Markterweiterung werden

bereits, vor dem Hintergrund des anstehenden Generationenwechsels in der Marktführung, konstruktiv durch die Stadtverwaltung und die WFM unterstützt.

Mit der bevorstehenden baulichen Entwicklung des südlich des Edeka-Marktes gelegenen Böckmannplatzes, der als potenzieller Entwicklungsstandort ebenfalls innerhalb der räumlichen Abgrenzungen des zentralen Versorgungsbereiches gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept liegt, bietet sich die Chance für eine bauliche und funktionale Attraktivierung des Nahversorgungszentrums. Hier sollen neben einer Tagespflege, einer Sozialstation und Wohnungsangeboten im sozialen Bereich, im südlich gelegenen Baukörper im Erdgeschoss auch Zentren ergänzende Nutzungen angesiedelt werden. Aktuell sind die Ansiedlung einer Praxis und einer Bäckerei vorgesehen. Zulässig sind aber grundsätzlich auch weitere Einzelhandelsnutzungen. Zudem entsteht, umgeben von den neuen Baukörpern, ein öffentlicher Platz mit Verweilqualitäten.

Die zu erwartende Bebauung des Böckmannplatzes kann als wichtige Impulsentwicklung für die Attraktivierung der zentralen Ortslage von Sprakel gewertet werden. Dieser Standort und der weiter nördlich gelegene Standort des Edeka-Markts (mit Erweiterungsoption) bilden in gewissem Sinne die „Pole“ des Nahversorgungszentrums, zwischen denen sich perspektivisch eine Verdichtung zentrenrelevanter Angebote und Funktionen ergeben kann. Durch die Realisierung des neuen Baugebietes östlich der Sprakeler Straße rückt das Nahversorgungszentrum zudem in eine zentralere, von Wohngebieten umschlossene Lage.

Im Ergebnis ist unter Berücksichtigung der gegebenen siedlungs- und versorgungsstrukturellen sowie einwohner- bzw. kaufkraftbezogenen Rahmenbedingungen positiv zu bewerten, dass Sprakel über einen Lebensmittelmarkt mit baulichen Erweiterungsoptionen verfügt, der die Nahversorgung aktuell und auch perspektivisch sicherstellen kann. Eine Modernisierung und Erweiterung dieses Marktes, ergänzt um die Ansiedlung weiterer kleinteiliger Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote innerhalb des festgelegten zentralen Versorgungsbereiches, stellt die grundsätzliche Perspektive für die Weiterentwicklung der Nahversorgung in Sprakel im Sinne eines Nahversorgungskonzepts dar. Eine Raum- bzw. Standortalternative zu dem städtebaulich und funktional festgelegten zentralen Versorgungsbereich für die Bündelung der Versorgungsangebote besteht, auf der Grundlage des vom Rat im März 2018 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts, auch unter Berücksichtigung der perspektivischen Wohnsiedlungs- und Einwohnerentwicklung (siehe Punkt 4), nicht.

Bebauungskonzept Böckmannplatz (Stand 09/2018)



4. Analyse der bestehenden und zukünftigen Nachfragesituation inkl. perspektivischer Einwohnerentwicklung (für den Bereich Nahrungs- und Genussmittel) mit Bezug auf die Entwicklungsoptionen des Einzelhandels

Zum 31.12.2018 wohnten im statistischen Bezirk 68 Sprakel 3.464 Einwohner. Davon lebten in der unmittelbaren, bebauten Ortslage Sprakels (Stadtzelle 68-1, Stand 31.12.2017) 2.790 Einwohner. Die übrigen Einwohner entfallen auf den großräumigen Außenbereich.

Die letzte kleinräumige Bevölkerungsprognose der Stadt Münster (vgl. Vorlage V/0979/2016, Fortschreibung der Kleinräumigen Bevölkerungsprognose (KBP) für den Zeitraum 2015 - 2025) weist für Sprakel eine perspektivische Einwohnerentwicklung von bis zu 5.478 Einwohnern bis zum Jahr 2025 aus. Orientiert am aktuellen Einwohnerstand zum 31.12.2018 entspricht dies einem Plus von 2.014 Einwohnern oder rd. 58 %. Diese mögliche Einwohnerentwicklung ist im engen Zusammenhang mit der perspektivischen

Wohnsiedlungsflächen- und Baulandentwicklung zu sehen.

Im derzeit gültigen Baulandprogramm (vgl. Vorlage V/0207/2018, Fortschreibung

des Baulandprogramms 2018 – 2025) sind mehrere Flächen,

sowohl am östlichen als auch westlichen Ortsrand von Sprakel, für die Baulandaktivierung enthalten. Weitere Baulandflächen könnten perspektivisch hinzukommen. Der aktuelle Sachstand in Bezug auf die zeitliche Entwicklung dieser im Baulandprogramm bereits verzeichneten Gebiete wird bei der in Vorbereitung befindlichen Fortschreibung der kleinräumigen Bevölkerungsprognose berücksichtigt. Hier hat es Veränderungen gegenüber den Annahmen aus der KBP 2016 gegeben, die dazu führen, dass der dort angegebene Zielwert von fast 5.500 Einwohnern nicht bereits 2025, sondern voraussichtlich erst später erreicht werden wird. Grundsätzlich gilt, dass nur wenn es im Prognosezeitraum faktisch zu einer Bebauung und Besiedlung dieser Baulandflächen kommt, auch die kalkulierte Einwohnerentwicklung mittel- bis langfristig eintreffen kann. Für die Zukunft ist somit im Zeitablauf von einer deutlichen Einwohner- und Kaufkraftzunahme auszugehen.

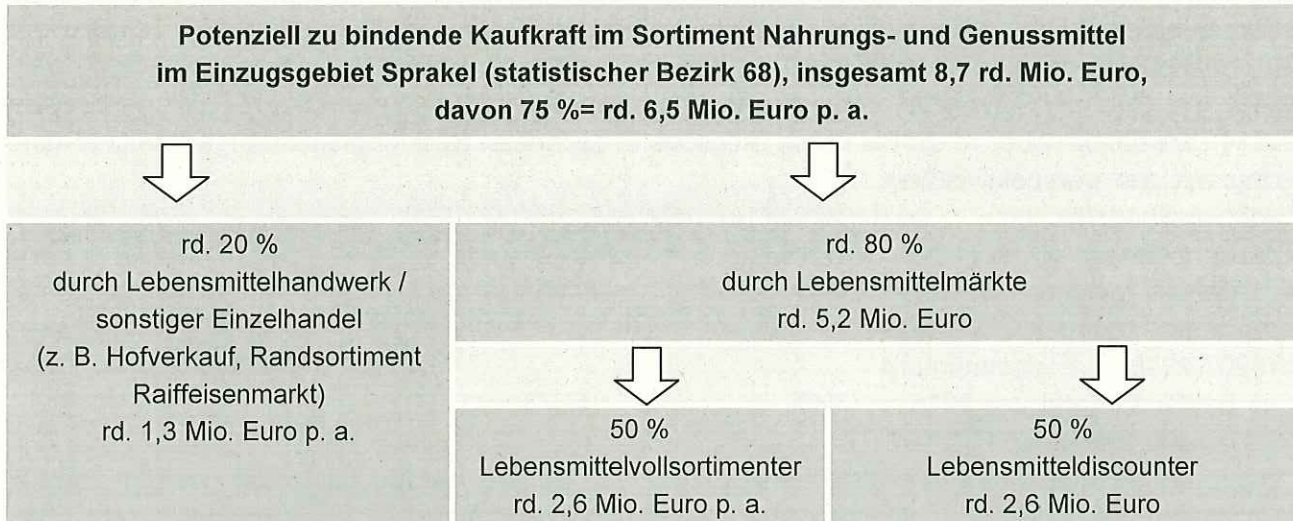
Bevölkerungszahl im Stadtteil Sprakel (statistischer Bezirk 68) = Einzugsgebiet für den Einzelhandel in Sprakel

2018 (31.12.2018)	2025 (KBP absolut)	Diff. zu 2018	
		absolut	in %
3.464	5.478	2.014	58

Aus dem Einwohnerpotenzial im Stadtteil, der gleichzeitig der maßgebliche Einzugsbereich für die Nahversorgungsangebote Sprakels ist, leitet sich auch das potenzielle Kaufkraft- und Nachfragepotenzial ab. Streuumsätze von außerhalb dieses Einzugsbereiches sind zwar möglich, dürften aber insbesondere aufgrund der verkehrlichen Anbindung (keine Durchgangsstraße, keine nennenswerte Abschöpfung von „Pendlerkaufkraft“), gering sein und werden daher bei den weiteren Berechnungen nicht berücksichtigt. Grundsätzlich ist aufgrund der siedlungsräumlich abgesetzten Lage des Stadtteils und des differenzierten Konsumverhaltens der Verbraucher (Vorlieben für bestimmte Anbieter, z. B. Edeka oder Rewe / Aldi oder Lidl, Einkäufe außerhalb des Stadtteils, z. B. auf dem Weg zur Arbeit bzw. nach Hause) davon auszugehen, dass nur ein gewisser Anteil des Kaufkraftpotenzials vor Ort gebunden werden kann. Selbst bei einem optimalen Einzelhandelsangebot im Lebensmittelbereich ist es in den Außenstadtteilen Münster realistisch, dass dort i. d. R. max. eine Kaufkraftbindung von ca. 75 % erreicht werden kann (vgl. hierzu auch: Monitoringbericht zur Einzelhandelsentwicklung in Münster 2010, Beiträge zur Stadtforschung Stadtentwicklung Stadtplanung 1/2011).

Nach eigenen, überschlägigen Berechnungen ist derzeit für den Bereich Nahrungs- und Genussmittel von einem sortimentspezifischen Kaufkraftpotenzial in Sprakel in Höhe von rd. 8,7 Mio. Euro (gem. GfK GeoMarketing, Kaufkraftdaten für Münster 2018) auszugehen. Dieses könnte max., wie oben ausgeführt, zu 75 % bzw. rd. 6,5 Mio. Euro durch lokale Angebote gebunden werden. Das allgemeine Ausgabeverhalten der Verbraucher in Deutschland im Lebensmittelsektor teilt sich zudem folgendermaßen auf: 80 % des Ausgabevolumens entfallen auf Einkäufe in Lebensmittel-

märkten, jeweils zur Hälfte auf die Angebotsformen der Lebensmittelvollsortimenter (z. B. Edeka oder Rewe) und der Lebensmitteldiscounter (z. B. Aldi oder Lidl). Rd. 20 % der Verbrauchsausgaben entfallen i. d. R. auf das Lebensmittelhandwerk und sonstige Einzelhandelsangebote. Insofern ließe sich für Sprakel modellhaft ein zu bindendes Kaufkraftpotenzial von rd. 5,2 Mio. Euro (entspricht 75 % der Kaufkraft für Nahrungs- und Genussmittel) für Lebensmittelmärkte und dieses wiederum zur Hälfte (je 2,6 Mio. Euro) auf die Angebotsformen Vollsortimenter und Discounter ableiten.



Aufgrund der gegebenen Rahmenbedingungen in Sprakel, die gekennzeichnet sind durch das zentrale („alternativlose“) Angebot des Edeka-Marktes und die großen Entfernungen zu den nächstgelegenen Einkaufsstandorten (z. B. in Kinderhaus oder Greven), wird für die nachfolgenden Berechnungen davon ausgegangen, dass der Vollsortimentmarkt etwas höhere betriebsformtypische Ausgabenanteile (mehr als 50 %) an sich binden kann. Demnach erscheint es realistisch, dass die derzeitigen Angebote in diesem Warenssegment Nahrungs- und Genussmittel (Edeka, Bäckerei, Fleischerei, Randsortiment Raiffeisenmarkt) rechnerisch, auf der Grundlage branchenüblicher Raum- bzw. Umsatzleistungen (vgl. Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2017, www.stmwi.bayern.de), mit rd. 3,0 bis 3,5 Mio. Euro bzw. 46 bis 54 % gut die Hälfte des Kaufkraftpotenzials im Bereich Nahrungs- und Genussmittel binden. Magnet in diesem Segment ist der Edeka-Markt mit seinem Lebensmittelvollsortimentangebot. Es verbleibt ein theoretisch bindungsfähiges Kaufkraftpotenzial von rd. 3 Mio. Euro, das derzeit vermutlich an Einkaufsstandorte außerhalb von Sprakel abfließt.

Umsatz-Kaufkraft-Relation im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel		
Derzeitiger Umsatz	Bindungsfähige Kaufkraft	Umsatz-Kaufkraft-Relation
3 bis 3,5 Mio. Euro	6,5 Mio. Euro	46 bis 54 %

Unter Status Quo Rahmenbedingungen (Einwohner und Kaufkraft) und in Anbetracht der Entwicklungstendenzen des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels (vgl. Punk 2) kann hieraus allerdings kein Bedarf bzw. keine absatzwirtschaftlich tragfähige Grundlage für die Ansiedlung eines weiteren wettbewerbsfähigen Lebensmittelmarktes abgeleitet werden. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass eine Betriebsformenergänzung zu dem bereits vorhandenen Angebot des zu sichernden und zu entwickelnden Vollsortimentmarktes am besten durch einen Discountmarkt erfolgen sollte. Dieser müsste, um rentabel betrieben werden zu können, bei einer angenommenen marktwirtschaftlichen Größe von rd. 1.000 m² Verkaufsfläche, betreiberabhängig einen Umsatz von mindestens 4 bis 5 Mio. Euro erwirtschaften. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass das

Kaufkraftpotenzial (rd. 3 Mio. Euro) aufgrund des Ausgabeverhaltens der Verbraucher nicht voll, sondern nur zu rd. 80 % (2,4 Mio. Euro) als Entwicklungspotenzial für eine Lebensmittelmarktan-siedlung zur Verfügung stünde. In Sprakel besteht somit derzeit, sowohl absatzwirtschaftlich, als auch hinsichtlich der städtebaulichen Verträglichkeit (Sicherung und Entwicklung des vorhandenen Lebensmittelmarktes im zentralen Versorgungsbereich), keine Grundlage für die Ansiedlung eines weiteren großflächigen Lebensmittelmarktes.

Diese Einschätzung ändert sich auch unter Einbeziehung der perspektivischen Wohnbauflächen- und Einwohnerentwicklung nicht. Durch die über auf viele Jahre verteilte mögliche Einwohnerentwicklung kann die Einwohnerzahl in Sprakel um rd. 2.000 Einwohner ansteigen. Dies entspräche, unter Zugrundelegung der aktuellen sortimentspezifischen Kaufkraft (ohne Berücksichtigung evtl. Kaufkraftsteigerungen oder auch -verluste), einem Kaufkraftzuwachs von rd. 5 Mio. Euro, der zu rd. 75 % (rd. 3,8 Mio. Euro) bindungsfähig wäre. Davon wiederum wären rd. 80 % (rd. 3 Mio. Euro) als Kaufkraft- bzw. Umsatzpotenzial für einen weiteren Lebensmittelmarkt anzusetzen.

Bindungsfähige Kaufkraft im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel in Sprakel			
Kaufkraft 2018		Kaufkraft 2025 (Schätzung*)	
Gesamt 100 %	davon bin- dungsfähig 75 %	Gesamt 100 %	davon bin- dungsfähig 75 %
8,7 Mio. Euro	6,5 Mio. Euro	13,7 Mio. Euro	10,3 Mio. Euro

* auf der Grundlage der GFK-Kaufkraft 2018

Auch unter Berücksichtigung dieses möglichen, zuwachsenden Kaufkraftpotenzials besteht nach derzeitiger Einschätzung aufgrund der absatzwirtschaftlich notwendigen Einwohner-/ Kaufkräftein-zugsbereiche (vgl. Punkt 2, mind. rd. 5.000 bis 6.000 Einwohner) kein Ansiedlungspotenzial für einen zusätzlichen, modernen und marktfähigen Lebensmittelmarkt in Sprakel. Für potenzielle Marktbetreiber, so die Erfahrung der Verwaltung und Wirtschaftsförderung, wäre eine Ansiedlung in Sprakel nur erwägenswert, wenn sie einen Standort unmittelbar an der Auffahrt zur B 219 ein-nehmen könnten, um zusätzliche „Pendlerkaufkraft“ abschöpfen zu können. Dies ist aber unter den gegebenen Rahmenbedingungen weder konzeptionell gewünscht, noch städtebaurechtlich um-setzbar. Zielsetzung ist es vielmehr, die für die zukünftige Wettbewerbsfähigkeit notwendige und über das Einzelhandels- und Zentrenkonzept bereits planerisch berücksichtigte Erweiterungsoption des Vollsortimentmarktes innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches zu fördern und dadurch die Attraktivität und Kaufkraftbindung des Marktes in Sprakel zu erhöhen. Die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarktes würde dieses Entwicklungsziel und damit die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches gefährden.

Grundsätzlich ist zudem davon auszugehen, dass die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes mit Blick auf die Standortanforderungen der maßgeblichen Betreiber dieser Angebotsform in Münster, dm und Rossmann, ebenso unrealistisch ist (vgl. Punkt 2). Das erforderliche Umsatzvolumen eines marktfähigen Drogeriefachmarktes mit rd. 500 m² Verkaufsfläche (rd. 2,8 Mio. Euro) würde selbst das perspektivische Kaufkraftvolumen (inklusive Einwohnerentwicklung bis 2025 gem. KBP) über-steigen.

Als Fazit bleibt festzuhalten, dass die Entwicklungsoptionen für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel grundsätzlich für die Stärkung und Entwicklung des Angebotes innerhalb des zentra-len Versorgungsbereiches genutzt werden sollten. Hierzu kann die potenzielle Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes auf eine zukunftsfähige Verkaufsflächengröße und die Ansied-lung weiteren kleinteiligen Einzelhandels im Bereich Böckmannplatz einen maßgeblichen Beitrag leisten (vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept Münster, Fortschreibung 2018, Seite 120).

5. Zusammenfassung und Empfehlungen für die Entwicklung der Nahversorgung in Sprakel

Gemäß des vom Rat der Stadt Münster beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts ist Sprakel mit der Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches an der Sprakeler Straße die Funktion eines Nahversorgungszentrums zugewiesen worden. Die Versorgungsfunktion dieses Bereiches, der auf der Grundlage städtebaurechtlicher Vorgaben schützenswert ist, soll gesichert und wenn möglich weiterentwickelt werden.

Derzeit ist Sprakel im gesamtstädtischen Vergleich unterdurchschnittlich mit Verkaufsflächen der Nahversorgung ausgestattet. Gleichwohl ist vor dem Hintergrund der geringen Einwohnerstärke des Stadtteils mit Bezug zu den betriebswirtschaftlich notwendigen Einwohnereinzugsbereichen moderner Lebensmittelmärkte das Vorhandensein des bestehenden Lebensmittelmarktes (Edeka) positiv zu bewerten. Unter Status Quo Rahmenbedingungen und insbesondere mit Blick auf die perspektivische Einwohner- und damit auch Kaufkraftentwicklung bestehen begründete Entwicklungspotenziale für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel in Sprakel. Geeignete Rahmenbedingungen für die Ansiedlung eines weiteren großflächigen Lebensmittelmarktes, vorzugsweise eines Lebensmitteldiscounters zur Ergänzung des Betriebstypenmixes, bestehen allerdings nach derzeitiger Bewertung auch perspektivisch nicht.

Das Entwicklungspotenzial für die Nahversorgung sollte zur Stärkung und Attraktivierung des Nahversorgungszentrums an der Sprakeler Straße genutzt werden. Maßgebliche Beiträge hierzu können die Bebauung des Böckmannplatzes mit der Ansiedlung kleinteiliger, zentrenergänzender Nutzungen sowie die mögliche Erweiterung und Modernisierung des Edeka-Marktes leisten. Beide

Planausschnitt Nahversorgungszentrum mit schraffiertem Bereich für potenzielle Angebotsergänzungen



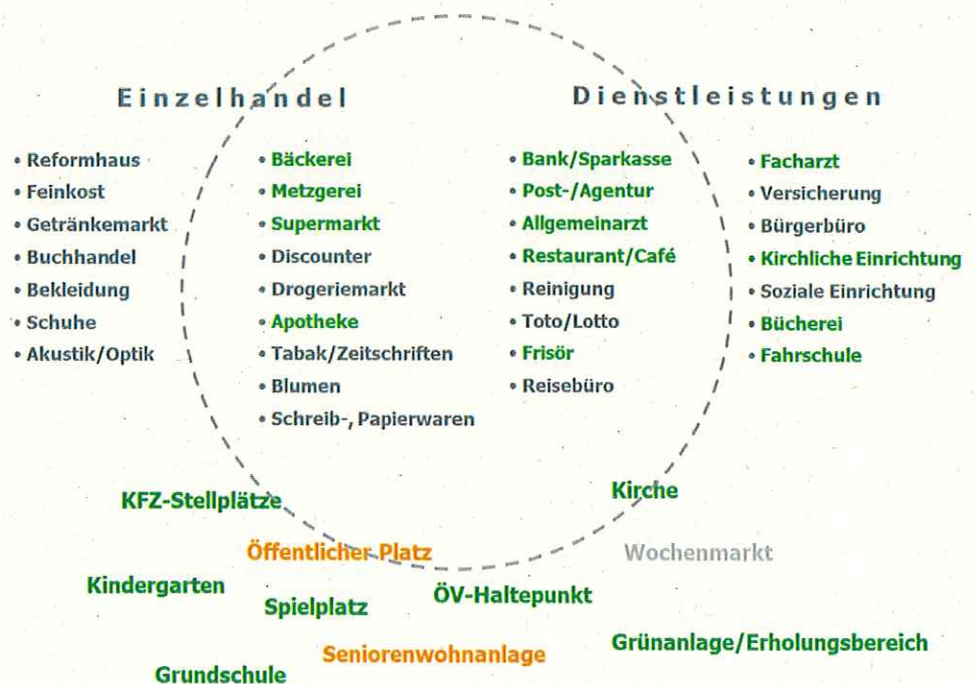
Maßnahmen werden aktiv und konstruktiv von der Verwaltung und der Wirtschaftsförderung begleitet. Die perspektivische Einwohner- und Kaufkraftentwicklung bietet zudem die Chance, dass sich auch weitere kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen ansiedeln könnten. Das bestehende Nutzungs- und Funktionsgefüge i. V. mit den v. g. Entwicklungsstandorten (Edeka und Böckmannplatz) legt es städtebaulich und strukturell nahe, einen räumlichen Schwerpunkt für entsprechende mögliche Entwicklungen zwischen diesen beiden Polen „entlang der Sprakeler Straße“, inklusive des Eingangsbereiches der Straße Drei Linden, zu begründen.

Faktisch könnte dies z. B. durch Umnutzung von Wohnhäusern (Erdgeschosslagen) realisiert werden. Die planungsrechtliche Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten beidseits der Sprakeler Straße (Ausnahme Bereich Böckmannplatz, der geltende Bebauungsplan setzt hier ein Mischgebiet fest) ließe die Ansiedlung von Läden, die der Gebietsversorgung dienen, vom Grundsatz her zu.

Die nachfolgende Abbildung zeigt eine idealtypische (nicht abschließende) Ausstattung eines Stadtteilzentrums in Münster mit privaten und öffentlichen Versorgungs- und Infrastrukturanangeboten. Unter den Überschriften „Einzelhandel“ und „Dienstleistungen“ sind mögliche Geschäfte bzw. Nutzungen aufgelistet. Wichtige Kernversorgungsangebote (z. B. Supermarkt) befinden sich innerhalb des gestrichelten Kreises, ergänzende Nutzungen (Feinkostgeschäft) außerhalb des Kreises. Komplettiert werden diese Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen durch Infrastrukturanangebote bzw. -einrichtungen, die unterhalb des gestrichelten Kreises aufgeführt sind (z. B. ÖV-Haltepunkt (Bus/Bahn)). Je größer bzw. einwohnerstärker ein Stadtteil ist, desto höher sind die Zentralität und damit auch die Wahrscheinlichkeit, dass viele der aufgeführten Angebote und Nutzungen vorhanden sind.

In grüner Schrift sind die Angebote aufgeführt, über die Sprakel derzeit bereits verfügt. Einzelhandelsortimente bestimmter, in Sprakel nicht vorhandener Fachgeschäftstypen (z. B. Getränkemarkt, Drogeriemarkt), werden zumindest als Randsortiment (z. B. im Edeka-Markt) angeboten. Ein öffentlicher Platz und eine Seniorenwohnanlage (orange Schrift), werden als wichtige Ausstattungsmerkmale eines Stadtteils in Kürze mit der Bebauung des Böckmannplatzes hinzukommen. Diese Übersicht macht noch einmal deutlich, dass Sprakel, in Anbetracht der derzeit geringen Einwohnerstärke, durchaus über ein angemessenes Versorgungsangebot

Idealtypische Ausstattung eines Stadtteilzentrums



verfügt. Vor dem Hintergrund der Wachstumsperspektiven Sprakels sind weitere Entwicklungen bzw. Ansiedlungen denkbar, die aus den, in grauer Schrift dargestellten, möglichen Versorgungsangeboten bestehen könnten.

Entscheidend für die Entwicklung weiterer kleinflächiger Einzelhandels- oder auch Dienstleistungsangebote in Sprakel ist jedoch allein das private Engagement auf Seiten von Eigentümern, Investoren und möglichen Anbietern bzw. Betreibern. Die Stadtverwaltung und auch die Wirtschaftsförderung Münster können bei entsprechenden Entwicklungsinteressen, soweit möglich, konstruktive Hilfestellungen anbieten.

Für die Existenzfähigkeit der Nahversorgung und auch sonstiger kleinflächiger Einzelhandelsangebote, insbesondere in Stadtteilen mit geringer Einwohnerstärke wie im Fall Sprakel, ist es von entscheidender Bedeutung, dass die lokale Bevölkerung dort auch einkauft. Dadurch kann erreicht werden, dass weniger Kaufkraft an andere Standorte abfließt und die wirtschaftlich Tragfähigkeit der dortigen Versorgungsangebote gewährleistet bzw. gestärkt wird. Insofern ist auch das Konsumverhalten der Einwohner Sprakels mitentscheidend für die Entwicklung der Nahversorgungsangebote vor Ort.

Verwaltung und Wirtschaftsförderung werden die weitere Entwicklung der sich kontinuierlich und immer schneller verändernden Betriebskonzepte des Einzelhandels genau beobachten. Sich hieraus evtl. ergebende neue Chancen für eine Verbesserung der Nahversorgungs- und Einkaufsangebote in Sprakel können aktiv, z. B. durch gezielte Ansprache potenzieller Betreiber, aufgegriffen werden. Sollte sich hieraus ein Bedarf für planerische Maßnahmen zur Weiterentwicklung der Nahversorgung im Stadtteil ergeben, wäre dieser zum gegebenen Zeitpunkt erneut zu bewerten.



Festersen
Amtsleiter

Anlage:

Antrag lfd. Nr. A-N/0021/2018 der CDU - BV Nord in der Bezirksvertretung Münster Nord „Nahversorgungskonzept für Sprakel“, Antrag der CDU-Fraktion vom 05.11.2018