

**Bezirksvertretung Münster-Ost**  
Öffentliche Sitzung am 27.05.2021

**über 33.22 – Bezirksverwaltung Münster-Ost**

**über Dez. III, Stadtbaurat Denstorff**

**Anregung lfd. Nr. AnO/0001/2021 der CDU-Fraktion der Bezirksvertretung Münster-Ost vom 20.01.2021 – Standortsuche für Lebensmittelmarkt und Tankstelle im Ortsteil Handorf –**

Auf der Grundlage der o. g. Anregung wurde die Verwaltung um Prüfung 1. eines Standortes für einen neuen Lebensmittelmarkt und 2. einer Tankstelle im Ortsteil Handorf gebeten. Dieser Prüfauftrag wurde mit Schreiben der CDU-Fraktion vom 02.02.2021 (Anlage 1) konkretisiert.

Die Arbeitsschritte und Ergebnisse der Standortprüfungen sind in Anlage 2 in übersichtlicher Form als PowerPoint-Folien (1 – 26) beigelegt. In den nachfolgenden Stellungnahmen zu o. g. Prüfaufträgen werden zu den einzelnen Arbeitsschritten textliche Erläuterungen mit Verweis auf die jeweiligen PowerPoint-Folien (PPT) gegeben.

**1. Standortprüfung Lebensmittelmarkt (PPT 2 – 19)**

**Prüfauftrag Standortsuche für einen neuen Lebensmittelmarkt**

Mit der o. g. Anregung der CDU-Fraktion wird die Verwaltung beauftragt, Standortmöglichkeiten für einen neuen Lebensmittelmarkt in Handorf zu benennen. Nach Schließung des Edeka-Marktes Nientied Ende Februar dieses Jahres, soll einer dadurch entstehenden Unterversorgung entgegengewirkt und die Nahversorgung im Stadtteil bedarfsgerecht gesichert werden. Bei der Standortprüfung sollen verschiedene Flächen, auch außerhalb des Rahmens des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts (EHZK) oder Flächen, die erst nach Fertigstellung der Neubaugebiete geeignet erscheinen, untersucht werden. Insbesondere sollen folgende Standorte in die Prüfung einbezogen werden:

- Neubaugebiet am Kirschgarten
- Neubaugebiet Kötterstraße (nördlich Kötterstraße, innerhalb des Neubaugebietes und südlich Kötterstraße)
- Fläche an der Handorfer Straße zwischen Gildenstraße und Hobbeltstraße.

Die Prüfstandorte sollen nach einem einheitlichen Schema bewertet werden. Es wird der Hinweis auf eine betriebswirtschaftlich für erforderlich gehaltene Verkaufsflächengröße von 1.000 m<sup>2</sup> gegeben, ab der eine Realisierung für Einzelhändler erst attraktiv sei. Wesentliche Bewertungskriterien sollen die Realisierbarkeit und die Funktion der Nahversorgung sein.

## Stellungnahme der Verwaltung

### Ergebnis

Die Verwaltung empfiehlt den Standort nördlich Kötterstraße, innerhalb des neuen Baugebietes Kötterstraße, für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit ca. 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (plus Bäckerei). Die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes sollte als Bestandteil in die weitere Planung für das neue Baugebiet integriert werden. Der vorgeschlagene Ansiedlungsstandort befindet sich in städtischem Eigentum.

### Arbeitsschritte und Methodik

Um als Ergebnis der Standortprüfung eine tragfähige und belastbare Empfehlung für die Ansiedlung eines neuen Lebensmittelmarktes in Handorf abgeben zu können, wurden folgende Arbeitsschritte durchgeführt:

1. Rechnerische Ableitung des Verkaufsflächenansiedlungspotenzials für einen neuen Lebensmittelmarkt in Handorf
2. Analyse und Bewertung der Ausgangssituation der Nahversorgung in Handorf (Status Quo Mai 2021)
3. Einordnung in die zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben des Städtebaurechts und der Landesplanung sowie in die Regelungen des EHZK Münster
4. Standortprüfung anhand einheitlicher Bewertungskriterien
5. Empfehlung eines Ansiedlungsstandortes

Die Untersuchung basiert auf fachlichen, mit aktuellen Datengrundlagen und Kennwerten (Einwohner, Einzelhandelskaufkraft, Umsatztätigkeit des Lebensmitteleinzelhandels) hinterlegten Einschätzungen der Verwaltung.

Zu 1. Verkaufsflächenansiedlungspotenzial (PPT 4 – 7): Vor dem Hintergrund der zu Ende Februar dieses Jahres erfolgten Schließung des Edeka-Marktes Nientied und in Anbetracht der laufenden Stadtteilentwicklung mit Realisierung der beiden großen Neubaugebiete Kirschgarten und Kötterstraße ist ein nennenswertes Entwicklungspotenzial im Bereich der Nahversorgung zu konstatieren. Da alternative Nahversorgungsstandorte weit entfernt liegen (Telgte, Coerde), ist die Möglichkeit für eine vergleichsweise hohe Kaufkraftbindung der Nahversorgung in Handorf gegeben. Auf der Grundlage des Prognosejahres 2030 lässt sich, bei Annahme einer weitestgehenden Realisierung der beiden v. g. Neubaugebiete bzw. des Einwohner- und Kaufkraftzuwachses zu diesem Zeitpunkt, ein rechnerisch ermitteltes Verkaufsflächenansiedlungspotenzial von ca. 1.200 m<sup>2</sup> im Segment Lebensmittelvollsortimenter (Supermarkt) bzw. ca. 800 m<sup>2</sup> im Segment Lebensmitteldiscounter ableiten. Diese Verkaufsflächenpotenziale sind nicht additiv zu sehen, sondern geben eine Orientierung für die Größenordnung eines anzusiedelnden Lebensmittelmarktes. Verbleibende Entwicklungspotenziale für die Nahversorgung sollten zielführend zur Stärkung des Stadtteilzentrums innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches (ZVB) verortet werden.

Zu 2. Ausgangssituation Nahversorgung (PPT 8 – 9): Zwar ist nach Schließung des Edeka-Marktes Nientied eine unterdurchschnittliche quantitative Versorgung der Einwohner in Handorf im Lebensmittelsegment festzustellen (ca. 0,32 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Einwohner im Vergleich zur Gesamtstadt mit ca. 0,43 m<sup>2</sup>). Dem steht aber eine positiv zu bewertende und nachhaltig wirkende angebotsstrukturelle sowie städtebauliche Aufwertung des Stadtteilzentrums gegenüber. Von der bereits erfolgten modernen Neuaufstellung des Edeka-Marktes Rotthowe als Magnet der Nahversorgung und Frequenzbringer können andere Nutzungen im Bereich Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie innerhalb des Zentrums profitieren. Räumliche

Entwicklungsmöglichkeiten für einen weiteren großflächigen Lebensmittelmarkt mit mehr als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sind innerhalb des Stadtteilzentrums in seiner Funktion als ZVB von Handorf jedoch nicht vorhanden.

Aus Sicht der Nahversorgung ist derzeit mit dem Vorhandensein der beiden modernen Lebensmittelmärkte Edeka und Lidl ein ausgewogener Betriebstypenmix (Vollsortimenter und Discounter) und eine weitgehend gute räumliche Nahversorgung gegeben. Für die neuen Baugebiete Kötterstraße und Kirschgarten (östlicher Teil) trifft diese Bewertung allerdings nicht zu. Diese Gebiete liegen außerhalb der fußläufigen Erreichbarkeitsradien von 700 m um die bestehenden Lebensmittelmärkte. Zielführend wäre daher ein neuer Lebensmittelmarktstandort, der auch aus den Neubaugebieten fußläufig erreichbar ist.

Zu 3. Rechtliche und konzeptionelle Vorgaben (PPT 10 – 11): Vor dem Hintergrund der Komplexität des rechtlichen Regelwerkes können die daraus resultierenden Vorgaben im Rahmen dieser Stellungnahme nur verkürzt und vereinfacht dargelegt werden.

Bei der Planung eines neuen Lebensmittelmarktstandortes in Handorf ist der ZVB an der Handorfer Straße, der ein Schutzgut i. S. des Städtebaurechts darstellt, vor sog. städtebaulich negativen Auswirkungen, ausgelöst u. a. durch Umsatzumverlagerungen als Folge einer Neuansiedlung außerhalb des ZVB, zu schützen. Durch die Neuplanung eines Lebensmittelmarktstandortes außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches könnte insbesondere der bestehende Edeka-Markt als alleiniger Nahversorgungsmagnet im Stadtteilzentrum gefährdet werden, was sich dann auch negativ auf die Funktionsfähigkeit des gesamten ZVB auswirken könnte. Diese möglichen negativen Auswirkungen, die auf der Grundlage des gesetzlichen Regelwerkes zunächst für alle sog. großflächigen Ansiedlungen mit mehr als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu unterstellen sind, gilt es bei der Neuplanung eines Lebensmittelmarktes außerhalb des Stadtteilzentrums zu verhindern.

Die Rechtsgrundlagen des Planungsrechts (Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung/BauNVO, hier: Sonderregime des § 11 Abs. 3) und der Landesplanung (Landesentwicklungsplan/LEP NRW, hier: Kapitel 6.5 – Großflächiger Einzelhandel) sehen daher auch nur unter ganz bestimmten, nachzuweisenden Voraussetzungen eine ausnahmsweise Zulässigkeit eines großflächigen Lebensmittelmarktes mit mehr als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche außerhalb von ZVB vor. Folgende Kriterien müssen nachweislich erfüllt sein:

- eine alternative Ansiedlungsmöglichkeit innerhalb des ZVB darf nicht zur Verfügung stehen
- ein Ansiedlungsstandort außerhalb des ZVB muss städtebaulich integriert innerhalb eines Wohnsiedlungszusammenhangs liegen und er muss der Versorgung der Einwohner im Nahbereich des Ansiedlungsstandortes dienen
- es muss sichergestellt sein, dass die Ansiedlungsplanung keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf die Entwicklung von ZVB (in Handorf, Münster, andere Gemeinden) oder auf die Versorgung der Einwohner im Einzugsbereich hat.

Die o. g. rechtlichen Vorgaben sind für die Stadt Münster als Ansiedlungskommune bindend. Aus den Vorgaben resultiert die Maßgabe, dass ein neuer Lebensmittelmarkt der Nahversorgung dienen muss und sich dem Angebot des ZVB, insbesondere dem dort ansässigen Vollsortimenter Edeka, hinsichtlich der Verkaufsflächengröße und Standortattraktivität deutlich unterordnen muss. Es darf kein Konkurrenzstandort zum ZVB entstehen.

Das EHZK Münster enthält unter Kapitel 7.3 „Empfehlungen zur Weiterentwicklung der Nahversorgung in Münster“ ein, auf die Münsteraner Verhältnisse zugeschnittenes und an die o. g. rechtlichen Vorgaben angelehntes, Bewertungs- und Prüfschema für die Planung von Nahversorgungsvorhaben außerhalb von ZVB. Die darin enthaltenen Prüfschritte 1 bis 3 (Kaufkraftabschöpfung im Nahbereich, Überschneidung mit dem Nahbereich des ZVB und Gewährleistung der fußläufigen Nahversorgung) wurden für die Standortprüfung herangezogen. Der Prüfschritt 4 (Prüfung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf den ZVB und die Nahversorgung) kann erst innerhalb eines späteren Bauleitplanverfahrens für ein konkretes Ansiedlungsvorhaben durchgeführt werden.

Zu 4. Standortprüfung (PPT 12 – 18): Die Prüfung erfolgte für alle Standorte gleich anhand des oben bereits genannten Prüfschemas des EHZK. Zusätzlich zum v. g. Prüfschema wurden die Kriterien: Fläche im Eigentum der Stadt Münster, Lage innerhalb eines allgemeinen Siedlungsbereiches/ASB gemäß des Regionalplans Münsterland (zwingende Voraussetzung) und städtebaulich integrierte Lage mit abgeprüft. Die Bewertung des Kriteriums Kaufkraftabschöpfung im Nahbereich wurde, mangels eines konkreten Ansiedlungsvorhabens, am fiktiven Beispiel der Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit 1.000 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche auf der Grundlage aktueller, branchenüblicher Umsatzkennwerte vorgenommen.

Als Ergebnis der Standortprüfung resultiert die Feststellung, welche der geprüften Standorte eine Eignung für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes aufweisen. Dabei wurde unter Berücksichtigung der rechtlichen Vorgaben und strukturellen Rahmenbedingungen unterschieden, ob eine Eignung für eine Verkaufsfläche bis max. 800 m<sup>2</sup> oder darüber hinaus, für einen großflächigen Lebensmittelmarkt mit mehr als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, gegeben ist.

Folgende Standorte wurden untersucht:

1. Kreisverkehr (östlich Kreisverkehr / südlich Borggreveweg)
2. Hobbeltstraße / Kirschgarten (nördlich Kirschgarten, innerhalb des Neubaugebietes)
- 3a. Hobbeltstraße / Kötterstraße (nördlich Kötterstraße, innerhalb des Neubaugebietes)
- 3b. Hobbeltstraße / Kötterstraße (südlich Kötterstraße)
4. Ortseingang (zwischen Gildenstraße und Hobbeltstraße)

Es kann vorweg gestellt werden, dass an allen Standorten ein ausreichendes Flächenpotenzial für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes vorhanden wäre (Mindestgrundstücksgröße ca. 4.500 m<sup>2</sup>). Die Standorte 2, 3a und 3b haben bisher keine Buslinienanbindung. Die Schaffung einer Buslinien- bzw. Haltestellenanbindung möglichst unmittelbar angrenzend an einem zu realisierenden Nahversorgungsstandort wäre aufgrund des Nachweises der städtebaulichen Integration bzw. Erreichbarkeit zu gewährleisten. Im Zuge der Realisierung der neuen Baugebiete Kirschgarten (Standort 2) und Kötterstraße (Standort 3a) ist dies bereits angedacht. Alle Standorte sind aufgrund ihrer direkten Lage an gut ausgebauten Verkehrsstraßen mit dem Auto (MIV) gut zu erreichen. Die jeweilige Grundstückserschließung könnte sichergestellt werden.

Zu 5. Empfehlung Ansiedlungsstandort (PPT 19 – 20): Als Ergebnis der Standortprüfung schlägt die Verwaltung den Standort 3a - Hobbeltstraße / Kötterstraße (nördlich Kötterstraße, innerhalb des Neubaugebietes) als Standort für einen neuen Lebensmittelmarkt vor. Er ist unter Prüfung und Abwägung aller Kriterien am besten geeignet und wird durch folgende Kriterien für eine entsprechende Ansiedlungsplanung qualifiziert:

- Fläche im Eigentum der Stadt Münster

- Ausweisung als ASB im Regionalplan Münsterland (Voraussetzung gemäß LEP NRW)
- Städtebaulich integrierte Lage innerhalb des „Kopfstandortes“ des neuen Baugebietes Kötterstraße
- Gewährleistung und Verbesserung der Nahversorgung in den östlichen Siedlungsteilen Handorfs inklusive der Neubaugebiete
- Wesentlicher Teil des zu erwartenden Umsatzes kann aus dem fußläufigen Nahbereich rekrutiert werden (Voraussetzung gemäß LEP NRW)
- Angemessen große Entfernung zum Edeka-Markt innerhalb des ZVB (ca. 1 km Wegestrecke) und Lidl-Markt (ca. 1,3 km Wegestrecke)
- Trotz Überschneidung mit dem Naheinzugsbereich des ZVB ist aufgrund der bestehenden deutlich unterdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung (0,32 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel je Einwohner) und der Entwicklungsperspektive (neue Baugebiete) ein ausreichendes Bevölkerungspotenzial vorhanden, um den Planstandort und die Anbieter im ZVB zu bedienen, dadurch kann die Überschneidung relativiert werden
- Chance zum Nachweis der sog. Nahversorgungsausnahme (Voraussetzung gemäß LEP NRW) für einen großflächigen Lebensmittelmarkt mit mehr als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Die Verwaltung empfiehlt, diesen „Kopfstandort“ des Neubaugebietes als weiteren Baustein im Zuge der Quartiersentwicklung nördlich Kötterstraße für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes zur Nahversorgung vorzusehen. Der Lebensmittelmarkt sollte in einer mehrgeschossigen, gemischt genutzten, sog. „Mixed-Use-Immobilie“ realisiert werden (Einzelhandel im Erdgeschoss, Schwerpunkt Wohnnutzungen in den Obergeschossen). Eine Integration der Ansiedlungsplanung in das zeitnah startende Aufstellungsverfahren für einen Bebauungsplan sollte angestrebt werden. Die Baureife des neuen Wohngebietes nördlich Kötterstraße kann, gemäß Baulandprogramm, frühestens für 2024/2025 erreicht werden. Mit der Realisierung eines Lebensmittelmarktes am o. g. „Kopfstandort“ ist daher nicht eher als 2026/2027 zu rechnen.

Vor dem Hintergrund der Regelungen des EHZK in Verbindung mit den zu beachtenden städtebaurechtlichen Vorgaben muss der neue Nahversorgungsmarkt dem Angebot im ZVB, insbesondere dem dort ansässigen Vollsortimenter Edeka, hinsichtlich Verkaufsflächengröße und Standortattraktivität, deutlich untergeordnet sein. Es darf kein Konkurrenzstandort zum ZVB entstehen. Dies bedingt auch, dass keine weiteren Einzelhandelsgeschäfte, mit Ausnahme einer Bäckerei, zusätzlich zum Lebensmittelmarkt, angesiedelt werden. Als Zielgröße und Vorgabe für das anstehende Bauleitplanverfahren und ein späteres Lebensmittelmarktansiedlungsvorhaben

- erscheint eine Verkaufsflächengröße von ca. 1.000 m<sup>2</sup> (plus Bäckerei, in münstertypischer Größe, ca. 50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) strukturell tragfähig und begründbar. Diese Verkaufsflächengröße ist im weiteren Planungsverfahren durch einen städtebaulichen Verträglichkeitsnachweises für das konkrete Ansiedlungsvorhaben zu bestätigen.

Zudem könnte, mit Blick auf den zu gewährleistenden Schutz des ZVB,

- die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters, der aufgrund seiner betriebstypenbezogenen Unterschiedlichkeit zu dem Edeka-Vollsortimenter im Stadtteilzentrum (deutlich geringere Sortimentsbreite und -tiefe, begrenzte Anzahl von Markenprodukten, geringerer Verkaufsflächenbedarf) nicht in einem direkten Wettbewerb mit diesem steht,

sinnvoll sein. Zudem liegt die vorgegebene Begrenzung auf ca. 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche unter der marktüblichen Größe für die Neuansiedlung von Vollsortimentern, so dass ein entsprechendes Ansiedlungsinteresse generell nicht vorausgesetzt werden kann. Die abschließende Entscheidung, ob bei der geplanten Ansiedlung ein Lebensmittelvollsortimenter oder ein Lebensmitteldiscounter realisiert werden soll, bleibt der vertieften weiteren Prüfung und Ausschreibung vorbehalten.

Da es sich um eine städtische Fläche handelt, ist von einer öffentlichen Ausschreibung des Ansiedlungsprojekts auszugehen. Die Teilnahme wird selbstverständlich allen Ansiedlungsinteressierten offenstehen. Welcher Investor bzw. Betreiber den Zuschlag erhalten wird, um dort einen Lebensmittelmarkt zu eröffnen, ist somit vom Ergebnis des Ausschreibungsverfahrens abhängig. Eine exklusive Vergabe an einen bestimmten Interessenten ist weder üblich noch beabsichtigt.

Zur konzeptionellen Absicherung innerhalb des EHJK sollte der neue Nahversorgungsstandort als sog. „Nahversorgungslage“ (NV-Lage) bei der nächsten Fortschreibung des Konzepts aufgenommen werden. Durch die vorgeschlagene Standortentwicklung ergäbe sich insgesamt eine, der Siedlungs- und Versorgungsstruktur des Stadtteils angemessene Dreiteilung der Nahversorgungsstandorte (ZVB / Edeka, NV-Lage Lidl, NV-Lage Kötterstraße) in Handorf und Dorbaum mit einer guten Raumabdeckung für die fußläufige Nahversorgung.

## **2. Standortprüfung Tankstelle (PPT 20 – 26)**

### **Prüfauftrag für eine neue Tankstelle**

Mit der o. g. Beauftragung durch die BV-Ost (Anlage 1 u. 2) wurde die Verwaltung um Prüfung eines neuen Tankstellenstandortes in Handorf gebeten. Die Verwaltung solle, vor dem Hintergrund der zukünftig entfallenden Tankstelle im Ortskern an der Handorfer Straße und da sich die nächstgelegenen Tankstellen am Schiffahrter Damm und in Telgte nicht im direkten Einzugsgebiet von Handorf befinden, einen neuen Tankstellenstandort benennen. Die Möglichkeit eines Shop-Geschäfts an der Tankstelle solle gegeben sein.

In dem nachträglich zu der im Betreff genannten Anregung (AnO/0001/2021) vorgelegten Schreiben vom 02.02.2021 der CDU-Fraktion in der BV Münster-Ost zur Konkretisierung des Prüfauftrags (Anlage 1) für eine neue Tankstelle wird auch angeregt zu prüfen, ob die Verbindung mit einer Mobilstation sinnvoll und möglich ist. Hierin werden die Vorteile einer Mobilstation in der Nähe der Warendorfer Straße (Anbindung an die städtischen und regionalen Buslinien, zukünftig ggf. auch die Münsterland S-Bahn, Beitrag für geänderte Mobilität und stärkere Nutzung von ÖPNV und umweltfreundlichen Energieträgern) hervorgehoben. Ebenso wie bei einer Tankstelle, wäre auch für eine Mobilstation die Ergänzung durch ein Shopgeschäft eine gute Ergänzung.

### **Stellungnahme der Verwaltung**

#### Ergebnis

Die Verwaltung sieht die grundsätzliche Möglichkeit zur Ansiedlung einer neuen Tankstelle auf einem bisher ungenutzten Grundstück innerhalb des Gewerbegebietes Gildenstraße. Das vorgeschlagene Grundstück befindet sich in privatem Eigentum. Fragen der verkehrlichen Anbindung an die Handorfer Straße wären im Falle eines privatwirtschaftlichen Ansiedlungsinteresses zu klären.

### Mobilstation

Die Standortprüfung für eine Mobilstation im Bereich Handorf ist nur mit Einbindung in ein gesamtstädtisches Standortkonzept sinnvoll und wird daher in dieser Stellungnahme nicht vorgenommen. Die Ansiedlung einer Tankstelle unterliegt zudem gänzlich anderen Rahmenbedingungen und Standortanforderungen als die einer Mobilstation. Die Prüfung der Fragestellung einer Verbindung beider Standorte ist daher, ohne Prüfung bzw. Kenntnis möglicher Standortoptionen für eine Mobilstation in Handorf, weder zielführend noch aussagekräftig und wurde daher ebenfalls nicht vorgenommen.

Bezüglich der Standortprüfung für eine Mobilstation wird auf die vom Hauptausschuss am 17.03.2021 beschlossene Vorlage V/1052/2020 „Multi- und intermodale Mobilität stärken – Neue Mobilstationen für Münster“, hier Beschlusspunkt 2 verwiesen: „Im Sinne einer netzbauierten Gesamtverkehrsplanung wird das Potenzial für weitere Mobilstationsstandorte in einem gesonderten – Mobilstationskonzept der Stadt Münster – Teil B: Standortkonzept – “ ermittelt. Die Verwaltung wird beauftragt, die externe Vergabe des Standortkonzepts vorzubereiten und durchzuführen“. Nach Angabe des Amtes für Mobilität und Tiefbau wird die externe Vergabe des Standortkonzepts für Mobilstationsstandorte noch in diesem Jahr erfolgen. Bei dem zu erarbeitenden Standortkonzept wird selbstverständlich auch der Stadtteil Handorf mituntersucht.

### Tankstelle - Arbeitsschritte

Im Gegensatz zur „Nahversorgung der Bevölkerung mit Angeboten des täglichen Bedarfs“ (Punkt 1.) gehört die Versorgung mit Tankstellen nicht zur Aufgabe der kommunalen Daseinsvorsorge. Gleichwohl hat die Verwaltung eine Prüfung für einen möglichen neuen Tankstellenstandort in Handorf mit folgenden Arbeitsschritten durchgeführt:

1. Darlegung der Standortanforderungen aus Betreibersicht und Stadtplanungssicht
2. Durchführung einer Standortprüfung mit Ableitung eines Standortvorschlages
3. Erläuterung der Hemmnisse und Optionen zur verkehrlichen Erschließung des möglichen Ansiedlungsgrundstücks

### Zu 1. Standortanforderungen (PPT 21 – 22):

Für eine Standortneuplanung dürften aus Betreibersicht insbesondere Faktoren der Lagegunst von Bedeutung sein:

- verkehrliche Anbindung an ein übergeordnetes Straßennetz, möglichst eine Bundesstraße mit hohem Durchgangsverkehrsanteils und Anfahrbarkeit des Tankstellengrundstücks
- gute Sichtbarkeit
- möglichst keine Wettbewerber im Einzugsgebiet
- Kundenpotenzial am Standort
- zusätzliche Frequenzbringer am Standort (Standortsynergien)
- Angebot von Zusatzleistungen (Shop, Cafè, Waschanlage/-platz, Werkstatt, Ladestation E-Autos etc.).

Aus stadtplanerischer Sicht sind folgende Kriterien bestimmend:

- städtebaulich-strukturell geeignete Lage
- Konfliktfreiheit zu Belangen des Natur-, Landschafts- und Freiraumschutzes
- gute Erreichbarkeit für potenzielle Kunden
- störungsfreie verkehrliche Anbindung bzw. Erschließung des Tankstellengrundstücks

- Verträglichkeit des Tankstellenbetriebs mit den umgebenden Nutzungen (Nachbarschaftsverträglichkeit)
- planungsrechtliche Zulässigkeit bzw. Rahmenbedingungen zur Schaffung des erforderlichen Baurechts.

Bei Wegfall der vorhandenen Tankstelle in Handorf wären mehrere Tankstellen in einem Umkreis von 5 bis 6 Kilometer und einer Fahrtzeit von ca. 7 bis 10 Minuten für die Autofahrer und Autofahrerinnen aus Handorf erreichbar. Der Wunsch nach dem Verbleib einer Tankstelle im Stadtteil ist daher nachvollziehbar.

#### Zu 2. Standortprüfung und -vorschlag (PPT 23 – 25):

Bei der Prüfung eines möglichen neuen Tankstellenstandortes sind die o. g. Bewertungskriterien und Standortanforderungen in den Blick zu nehmen. Aus stadtplanerischer Sicht kommt daher ausschließlich ein Standort im südlichen Ortseingangsbereich von Handorf, östlich der Handorfer Straße, innerhalb des Gewerbegebietes Gildenstraße, in Frage. Diese Standortlage dürfte auch den Betreiberanforderungen entsprechen.

Alle sonstigen Flächen und Standorte westlich und östlich der bestehenden Siedlungsflächen von Handorf und Dorbaum kommen wegen dort bestehender unterschiedlicher Restriktion für einen Tankstellenstandort nicht in Betracht. Diese Bewertung gilt auch für die landwirtschaftlich genutzten Freiflächen im südlichen Ortseingangsbereich von Handorf, d. h. westlich der Handorfer Straße (gegenüber dem Gewerbegebiet Gildenstraße) und östlich der Handorfer Straße (zwischen Gildenstraße und Hobbeltstraße).

Für den Raum westlich der Handorfer Straße bzw. westlich der Ortslagen von Handorf und Dorbaum stehen Erhaltungs- und Entwicklungsziele des Landschafts- und Naturschutzes sowie der Grünordnung einer baulichen Entwicklung entgegen. Dieser Raum ist Bestandteil des Landschaftsplans Werse und gleichzeitig weitgehend Landschaftsschutzgebiet. Zudem bestehen verschiedene Festlegungen der Grünordnung (z. B. 2. Grünring, Niederungs- und Uferbereich oder Vorrang für die Sicherung der Freiraumfunktion). Ebenso ermangelt es in diesem Raum der für eine Tankstellenansiedlung erforderlichen Einbindung in einen Siedlungsraum gemäß den Vorgaben der Landesplanung bzw. des Regionalplans Münsterland. Eine Regionalplanänderung wäre somit erforderlich. Deckungsgleich mit diesen Zielvorgaben ist es auch kein städtebaulich-strukturelles Entwicklungsziel für den Stadtteil Handorf, in diesem Bereich die Ansiedlung einer Tankstelle vorzuschlagen.

Für die Freiflächen östlich der Ortslagen von Handorf und Dorbaum, inklusive der Flächen östlich der Handorfer Straße, zwischen Gildenstraße und Hobbeltstraße, stehen insbesondere städtebaulich-strukturelle Ziele der Ansiedlung einer Tankstelle entgegen. Hier ist es kein städtebauliches Entwicklungsziel, den bisher durch die Freiflächenzäsur zwischen dem Gewerbegebiet Gildenstraße und der Hobbeltstraße geprägten und ablesbaren Ortseingang von Handorf durch eine Bebauung aufzulösen. Auch für Flächen im nördlichen Abschnitt der Hobbeltstraße (Richtung Dorbaum) kommt eine Tankstellenansiedlung aus städtebaulich-strukturellen Gründen nicht in Betracht, zumal eine Standortoption in diesem Raum nicht den Anforderungen potenzieller Betreiber entsprechen dürfte.

Es verbleibt somit ausschließlich das Gewerbegebiet Gildenstraße als möglicher Ansiedlungsstandort für eine Tankstelle. Dort wäre aus Sicht der Stadtplanung ein ausreichend großes, im Privateigentum befindliches und bisher weitgehend ungenutztes Grundstück geeignet. Das Grundstück ist etwa zur Hälfte im südlichen Teil durch einen dem Gartencenter Dehner zugeordneten Parkplatz genutzt, der nördliche Teil liegt brach. Für das im Geltungsbereich des

Bebauungsplans (BP) Nr. 327 1. Änderung „Handorf - Gewerbegebiet Gildenstraße“ liegende Grundstück ist ein Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Die Ansiedlung einer Tankstelle nebst Zusatzleistungen (Waschanlage, Werkstatt, Ladestation für E-Autos etc.) wäre hier grundsätzlich planungsrechtlich zulässig. Die Zulässigkeit eines Tankstellenshops als Einzelhandelsnutzung ist aufgrund der entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplans allerdings nicht gegeben bzw. ggf. im Zuge einer konkreten Ansiedlungsplanung über den Weg einer Befreiung von den v. g. Festsetzungen zu prüfen. Zudem könnten sich Standortsynergien mit dem benachbarten Gartencenter und dem „Handorfer Obsthof“ ergeben. Auch aus Betreibersicht dürfte der Standort aufgrund der räumlichen Nähe und Sichtbarkeit von der stark befahrenen Warendorfer Straße geeignet sein. Es bestehen allerdings Hemmnisse für die verkehrliche Anbindung des vorgeschlagenen Grundstücks an die Handorfer Straße, die noch im konkreten Ansiedlungsfall zu klären wären.

### Zu 3. Erschließungshemmnisse und -optionen mögliches Ansiedlungsgrundstück (PPT 26):

Einschränkende Rahmenbedingungen für die unmittelbare Grundstückserschließung ergeben sich allerdings aus der hohen Verkehrsbelastung auf der Handorfer Straße, hier insbesondere in Bezug auf die Linksabbiegevorgänge. Für die zur Handorfer Straße hin gelegenen Grundstücke ist daher im Bebauungsplan ein Ein- und Ausfahrtsverbot festgesetzt. Ausgenommen hiervon ist nur die bestehende Ein- und Ausfahrt zum Gartencenter Dehner. Eine Erschließung des Grundstücks ist gemäß Bebauungsplan nur rückwärtig über die Gildenstraße möglich. Diese Grundstücksanbindung würde allerdings, aufgrund der nutzungsbedingten hohen Frequentierung einer Tankstelle in Verbindung mit dem dadurch erzeugten zusätzlichen Verkehr auf der Gildenstraße, an der Einmündung auf die Handorfer Straße wiederum zu der schon erwähnten Verkehrsproblematik (Linksabbieger) führen. Auch eine gemeinsame Nutzung der Ein- und Ausfahrt zum Gartencenter mit einer Zuwegung entlang des Parkplatzgeländes zum Potenzialgrundstück ist aufgrund des zusätzlichen Verkehrs kritisch zu sehen, zumal die Zu- und Abfahrt zum Gartencenter unmittelbar hinter dem Einmündungsbereich Warendorfer Straße / Handorfer Straße liegt. Des Weiteren ist grundsätzlich fraglich, ob eine Zuwegung über das Gartencentergrundstück oder eine rückwärtige Grundstückserschließung über die Gildenstraße aus Betreibersicht überhaupt akzeptabel wäre. Ob im Falle eines konkreten Ansiedlungsinteresses der Bau einer dann investorenseitig zu finanzierenden Links- bzw. Rechtsabbiegespur eine sinnvolle Option zur Lösung der Erschließungsproblematik des Grundstücks von der Handorfer Straße aus sein könnte, bliebe einer späteren Prüfung vorbehalten.

Alternative Ansiedlungsstandorte für eine Tankstelle im Nahbereich des Stadtteils Handorf kann die Verwaltung nicht benennen. Wie bereits oben erwähnt, gehört die Standortsuche und -prüfung für eine Tankstellenansiedlung grundsätzlich auch nicht zum kommunalen Aufgabebereich der Daseinsvorsorge, sondern unterliegt allein privatwirtschaftlichen Initiativen.

Hinweis: Die bisherige Ausbauplanung von Straßen.NRW für die B51 im Abschnitt Handorf mit Überführung des Mühlenweges über die Warendorfer Straße und Errichtung eines Kreisverkehrs im Bereich der heutigen Zufahrt zum Gartencenter Dehner wurde bei der Stellungnahme der Verwaltung nicht berücksichtigt. Da das Gartencenter gemäß dieser Ausbauplanung einen eigenen Ast bzw. eine Zu- / Abfahrt des Kreisverkehrs bekäme, könnte dies perspektivisch, eine derzeit nicht gesicherte Realisierung der Ausbauplanung vorausgesetzt, die oben dargestellte Anbindungsproblematik des Potenzialgrundstücks mit Zuwegung über das Gartencentergrundstück lösen (sofern ein eigentümerseitiges Interesse hierfür vorhanden sein sollte).

Diese Stellungnahme wird nachrichtlich auch dem Ausschuss für Stadtplanung und Stadtentwicklung zur Kenntnis gegeben.

Gez.  
Christopher Festersen  
Amtsleiter

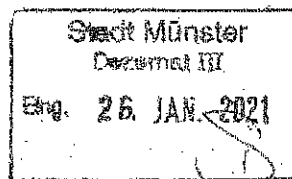
Anlagen

1. Anregung lfd. Nr. AnO/0001/2021 der CDU-Fraktion der Bezirksvertretung Münster-Ost vom 20.01.2021 – Standortsuche für Lebensmittelmarkt und Tankstelle im Ortsteil Handorf –
2. PowerPoint-Folien – Standortprüfung Lebensmittelmarkt und Tankstelle in Handorf –

Bezirksverwaltung Ost  
Geschäftsstelle der Bezirksvertretung Münster-Ost  
33 22 0001  
Frau Schnell

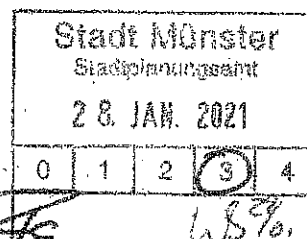
25.01.2021  
☎ 1620

Anlage 1  
zur Stellungnahme  
an die BV-Ost



Amt über Dezernent

61 III (federführend)  
(zur Kenntnis)  
(zur Kenntnis)



→ 61.33, in Abstimmung  
mit 61.2

Anregung lfd. Nr. AnO/0001/2021 der CDU-Fraktion der Bezirksvertretung Münster-Ost  
vom 20.01.2021

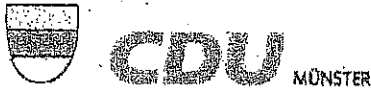
- Standortsuche für Lebensmittelmarkt und Tankstelle im Ortsteil Handorf -

Die beiliegende Anregung wird mit der Bitte um Kenntnisnahme und Prüfung bis zur nächsten Sitzung der Bezirksvertretung am 04.02.2021 übersandt.

Auf Ziffer 9, Absatz 3, Satz 2 der Geschäftsanweisung über die Zusammenarbeit mit den Bezirksvertretungen (VHb B 10.16) nehme ich Bezug.

I. A.  
  
Schnell

Anlage



**CDU-Fraktion in der BV Münster-Ost**

**Prüfauftrag**

Standortsuche für Lebensmittelmarkt und Tankstelle im Ortsteil Handorf

Die Verwaltung wird beauftragt, in Handorf neue Standortmöglichkeiten für einen neuen Lebensmittelmarkt und für eine neue Tankstelle zu benennen, damit die bedarfsgerechte Nahversorgung für Handorf gesichert ist.

**Begründung:**

Der Lebensmittelmarkt Nientied wird zum 28.02.2021 schließen, somit existiert dann in Handorf nur noch der Edeka-Markt Rotthowe an der Dorbaumstraße/Kreuzung Handorfer Straße und der Discounter Lidl in Dorbaum für die Nahversorgung.

Aus dem gültigen Einzelhandelskonzept für die Stadt Münster aus dem Jahr 2018 geht für Handorf hervor, dass die bestehenden Lebensmittelmärkte zu sichern und gemäß ihrer Versorgungsfunktion bedarfsgerecht weiterzuentwickeln sind. Zu den bestehenden Lebensmittelmärkten zählten seinerzeit die beiden Edeka-Märkte Rotthowe und Nientied und der Discounter Lidl. Durch den Wegfall des Versorgers Edeka-Markt Nientied entsteht eine Unterversorgung in Handorf, dem gilt es schnellstmöglich entgegenzuwirken.

Die Tankstelle wird in naher Zukunft schließen (siehe geplanter vorhabenbezogener Bebauungsplan). Auch hier ist es notwendig, einen Ersatzstandort zu finden, da sich die nächstgelegenen Tankstellen am Schiffahrter Damm und in Telgte nicht im direkten Einzugsgebiet des Ortsteils befinden.

Für die Fraktion

J. Thaler

**CDU-Kreisverband Münster e.V.**

Mauritzstraße 4-6 • 48143 Münster

Telefon (02 51) 4 18 42-0 • Telefax (02 51) 4 18 42-44

post@cdu-muenster.de • www.cdu-muenster.de

CDU-SPENDENKONTO: IBAN DE96 3005 0150 0000 1313 18 • BIC: WELADEDIM33 • Sparkasse Münsterland Ost

Vorsitzender: Hendrik Grau

Bezirksverwaltung Ost  
Geschäftsstelle der Bezirksvertretung Münster-Ost  
33 22 0001  
Frau Schnell

09.02.2021  
☎ 1620

Stadt Münster  
Dezernat III  
Eing. 12. FEB. 2021  
*S*

Amt

Stadt Münster über Dezernent  
Stadtverwaltungsamt  
1-7. FEB. 2021

0	1	2	3	4
---	---	---	---	---

*He*

61

über Dezernent

(federführend)

(zur Kenntnis)

(zur Kenntnis)

*Fr. Müller  
17/2*

Anregung lfd. Nr. AnO/0001/2021 der CDU-Fraktion der Bezirksvertretung Münster-Ost vom 20.01.2021

- Standortsuche für Lebensmittelmarkt und Tankstelle im Ortsteil Handorf -

Die beiliegende Konkretisierung zum Prüfauftrag AnO/0001/2021 wird mit der Bitte um Kenntnisnahme und Prüfung bis zur nächsten Sitzung der Bezirksvertretung am 18.02.2021 übersandt.

Auf Ziffer 9, Absatz 3, Satz 2 der Geschäftsweisung über die Zusammenarbeit mit den Bezirksvertretungen (VHb B 10.16) nehme ich Bezug.

*Schnell*  
Schnell

Anlage

## CDU-Fraktion in der BV Münster-Ost

Handorf, 02.02.2021

Da in der pandemiebedingt verkürzten Sitzung der BV Ost am 04.02.2021 keine Aussprache zu den Tagesordnungspunkten vorgesehen ist, konkretisiert die CDU-Fraktion hiermit schriftlich ihren Prüfauftrag AnO/0001/2021 zur Standortsuche für Lebensmittelmarkt und Tankstelle im Ortsteil Handorf.

### Konkretisierung zum Prüfauftrag AnO/0001/2021

#### Standortsuche für Lebensmittelmarkt und Tankstelle im Ortsteil Handorf

In der Vergangenheit konnte trotz intensiver Bemühungen und Vermittlung der CDU Handorf kein neuer Standort für das Traditionsgeschäft EDEKA Nientied gefunden werden. Die CDU-Fraktion bedauert diesen Umstand und hätte die angekündigte Schließung gerne vermieden, um für die Einwohnerschaft eine möglichst optimale Nahversorgung zu gewährleisten und dem Unternehmer Nientied eine Perspektive in Handorf zu bieten.

Damit in jedem Fall ein neuer Standort für Lebensmitteleinzelhandel und die Nahversorgung gefunden wird, wünscht sich die CDU-Fraktion, dass durch die Verwaltung verschiedene Standorte geprüft und nach einem einheitlichen Schema bewertet werden. Es sollen auch die Flächen in die Bewertung einbezogen werden, die bisher als nicht konform zum Einzelhandelskonzept der Stadt Münster betrachtet wurden oder erst nach Fertigstellung der Neubaugebiete geeignet erscheinen. Das Ergebnis der Standortprüfung ist der Politik mit detaillierter Bewertung ist der Politik zur Prüfung und zur weiteren Entscheidung vorzulegen.

Einbezogen werden in die Prüfung sollen insbesondere die folgenden Standorte:

- Standorte im Neubaugebiet am Kirschgarten mit Erschließung über die Hobbeltstraße.
- Standorte im Bereich Hobbeltstraße/ Kötterstraße, sowohl als Teil des Neubaugebiets als auch südlich der Kötterstraße.
- Fläche an der Handorfer Straße zwischen Gildenstraße und Hobbeltstraße

Die CDU trifft hiermit noch keine Auswahl, welche der Flächen aus Ihrer Sicht infrage kommen. Wesentliche Kriterien sind die Realisierbarkeit und die Funktion für die Nahversorgung.

Bei der Bewertung soll der Tatsache Rechnung getragen werden, dass moderne Lebensmittelsupermärkte heutzutage mehr Verkaufsfläche als früher benötigen. Um für eine für Lebensmitteleinzelhandel ausgewiesene Fläche Investoren und Unternehmer zu finden, müssen diese Standorte entsprechend attraktiv sein.

Bezugnehmend auf die Suche nach einem Standort für eine Tankstelle soll geprüft werden, ob die Verbindung mit einer Mobilstation sinnvoll und möglich ist. An einer Mobilstation könnten u.a. PKW-Stellplätze für Pendler, Ladesäulen für PKW und E-Bikes sowie Carsharing angeboten werden.

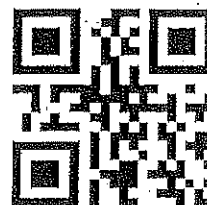
CDU-Kreisverband Münster e.V.

Mauritzstraße 4-6 • 48143 Münster

Telefon (02 51) 4 18 42-0 • Telefax (02 51) 4 18 42-44

post@cdu-muenster.de • www.cdu-muenster.de

CDU-SPENDENKONTO: Nr. 13 13-18 • BLZ 400 501 50 • Sparkasse Münsterland Ost



### Detaillierte Begründung für Standortsuche Lebensmitteleinzelhandel:

- Der Lebensmittelmarkt Nientied wird zum 28.02.2021 schließen.
- Damit existieren in Handorf nur noch der Edeka-Markt Rotthowe an der Ecke Dorbaumstraße / Handorfer Straße und der Discounter Lidl in Dorbaum für die Lebensmittel-Nahversorgung.
- Es ist aufgrund der kleinen Verkaufsfläche von nur 480 m<sup>2</sup> und fehlenden Erweiterungsmöglichkeiten unwahrscheinlich, dass am Standort Ludwig-Wolker-Straße eine Nachfolgenutzung als Lebensmitteleinzelhandel möglich ist.
- Aus dem zurzeit gültigen Einzelhandelskonzept für die Stadt Münster aus dem Jahr 2018 geht für Handorf hervor, dass die bestehenden Lebensmittelmärkte zu sichern und gemäß ihrer Versorgungsfunktion bedarfsgerecht weiterzuentwickeln sind. Zu den bestehenden Lebensmittelmärkten zählten seinerzeit die beiden Edeka Märkte Rotthowe und Nientied sowie der Discounter Lidl.

Durch den Wegfall des Nahversorgers Nientied entsteht eine Unterversorgung in Handorf. Dem gilt es schnellstmöglich entgegenzuwirken.

- Laut Einzelhandelskonzept haben Münster-Ost und auch Handorf Stand 31.12.2015 jeweils 0,34 m<sup>2</sup> VKF/EW bezogen auf Nahrungs- und Genussmittel. Die Verkaufsflächenausstattung ist bezogen auf Münster insgesamt unterdurchschnittlich.

Aktuellere Zahlen liegen nicht vor, folgende bekannte relevante Änderungen gibt es seitdem:

- Edeka Rotthowe ist gewachsen (von ca. 800 m<sup>2</sup> auf 1.300 m<sup>2</sup>).
- Der Rotthowe-Getränkemarkt mit ca. 400 m<sup>2</sup> ist weggefallen.
- Edeka Nientied mit ca. 480 m<sup>2</sup> schließt zum 28.02.2021.

Somit sinkt die Verkaufsflächenkennzahl mit Schließung von Edeka Nientied deutlich.

- Die Bevölkerung in Handorf wird in den kommenden Jahren deutlich wachsen:
  - Die Verwaltung kalkuliert für den Kirschgarten 728 Neubaubeziehern.
  - An der Kötterstraße wird mit ca. 1064 Neubaubeziehern gerechnet.
  - Hinzu kommen seit 2015 realisierte und geplante Projekte zur Nachverdichtung.
- Die Verkaufsflächengröße von modernen Lebensmittelsupermärkten beträgt i.d.R. 1.300 m<sup>2</sup> bis zu 1.800 m<sup>2</sup>, die Verkaufsflächengröße von modernen Lebensmitteldiscountern i.d.R. 1.000 m<sup>2</sup> bis zu 1.300 m<sup>2</sup>. (Quelle: Einzelhandelskonzept der Stadt Münster).

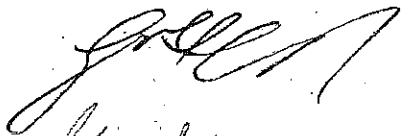
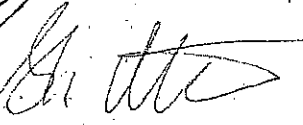

Flächen mit weniger als 1.000 m<sup>2</sup> sind daher auch in klassischen Nahversorgungslagen für mögliche Einzelhändler wenig attraktiv und bieten nur geringe Aussicht auf Realisierung.

- Bei der Suche nach einem neuen Standort für Edeka Nientied konnte in den vergangenen Jahren kein geeigneter Standort gefunden werden. Dies liegt unter anderem daran, dass mögliche Standorte als nicht konform zum Einzelhandelskonzept betrachtet wurden und wegen des noch existierenden Nientied-Supermarktes kein Zeitdruck zu existieren schien, man die weitere Entwicklung Handorfs abwarten wollte. Durch die angekündigte Schließung sind nun jedoch Fakten geschaffen worden.
- Es ist nicht im Interesse der Bürgerinnen und Bürger, wenn kein neuer Standort gefunden wird, so dass Kaufkraft aus Handorf abgezogen wird und in die umliegenden Stadtteile und Gemeinden abwandert.

Detaillierte Begründung für Standortprüfung Tankstelle und Mobilstation:

- Die Tankstelle wird in naher Zukunft schließen (s. Änderung vorhabenbezogener Bebauungsplan).
- Auch hier ist es notwendig, einen Ersatzstandort zu finden, da keine weitere Tankstelle im Ortsteil Handorf existiert.
- Mit einer Mobilstation sollen die unterschiedlichen Verkehrsangebote verknüpft und sinnvoll miteinander kombiniert werden. Eine Mobilstation in der Nähe der Warendorfer Straße mit Anbindung an die städtischen und regionalen Buslinien, zukünftig ggf. auch die Münsterland S-Bahn, soweit ein Haltepunkt in Handorf realisiert wird, kann einen Beitrag leisten für eine veränderte Mobilität mit einer stärkeren Nutzung von ÖPNV und umweltfreundlichen Energieträgern.
- Trotz zunehmender Elektromobilität werden einige Zeit auch Verbrennungsmotoren betrieben werden und eine Tankstelle kann auch alternative Treibstoffe (z.B. Wasserstoff) anbieten und Standort für das Laden von E-Autos sein.
- Das Shopgeschäft an einer Tankstelle/Mobilstation ergänzt den Einzelhandel und ist für Spontankäufe auch außerhalb der regulären Ladenöffnungszeiten eine gute Ergänzung.

Für die Fraktion

Anlage 2 zur Stellungnahme  
an die BV-Ost

1. Standortprüfung **Lebensmittelmarkt**  
in Handorf

2. Standortprüfung **Tankstelle**  
in Handorf

# Gliederung

1. Prüfauftrag und Planungsaufgabe
2. Potenzialeinschätzung
3. Zu beachtende städtebaurechtliche Vorgaben und Regelungen Einzelhandels- und Zentrenkonzept
4. Standortprüfung
5. Empfehlung

# Prüfauftrag und Planungsaufgabe

## Prüfauftrag BV-Ost vom 20.01.2021

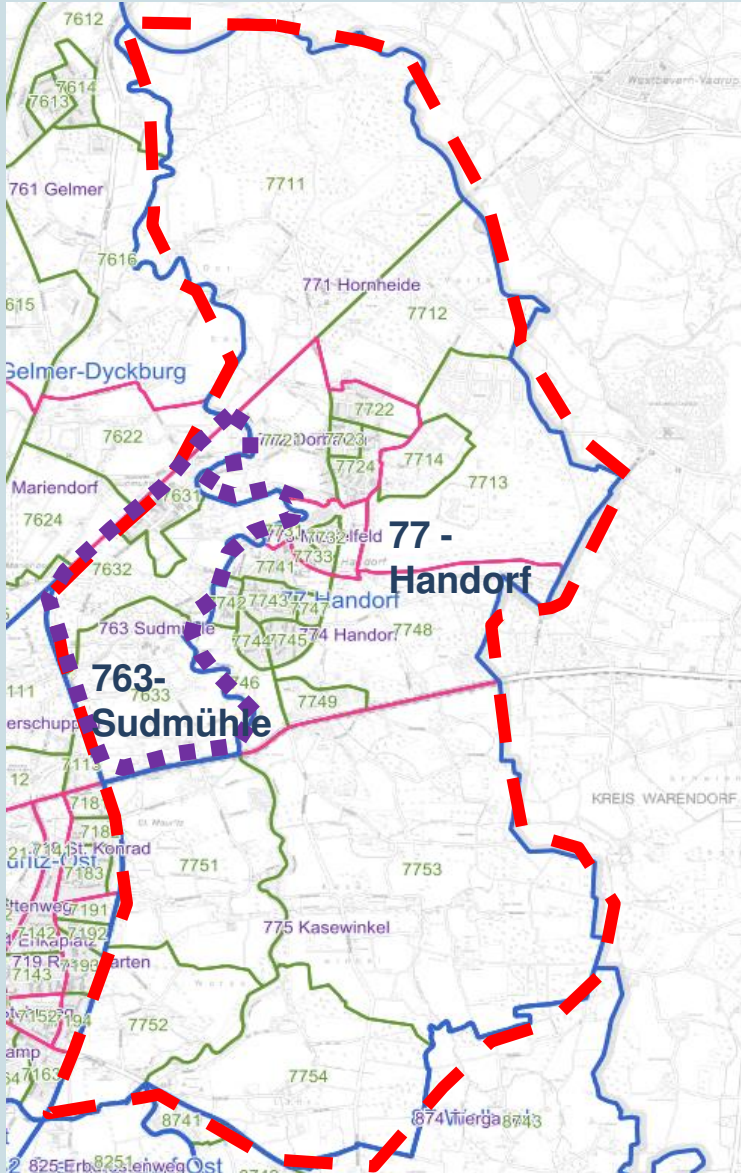
- **Benennung eines Standortes für einen neuen großflächigen Lebensmittelmarkt**
  - Prüfung verschiedener, insbesondere der vorgeschlagenen Standorte (auch außerhalb EHZK)
  - Hinweis auf betriebswirtschaftlich notwendige Verkaufsflächengröße von mindestens rd. 1.000 m<sup>2</sup>
  - Standortvorschlag muss (schnellstmöglich) realisierbar sein und der Nahversorgung dienen

## Planungsaufgabe Verwaltung

- Erhaltung und Stärkung des Stadtteilzentrums als zentraler Versorgungsbereich in Handorf mit dem Schwerpunkt der Nahversorgungsfunktion für den gesamten Stadtteil
- Nachhaltige Sicherung / Entwicklung einer weitestgehend fußläufig erreichbaren Nahversorgung in allen Wohnquartieren Handorfs (inklusive Neubaugebiete Kirschgarten und Kötterstraße)
- Standortempfehlung und Schaffung des erforderlichen Planungsrechts für die Ansiedlung eines neuen Lebensmittelmarktes an einem städtebaulich integrierten Standort außerhalb des ZVB (möglichst großflächig, soweit rechtlich darstellbar und städtebaulich verträglich)

LM-Markt

# Einwohnerentwicklungspotenzial



## Potenzialeinschätzung - Einzugsbereich

- Einzugsgebiet der Nahversorgung in Handorf-Dorbaum (statische Bezirke - - - 77 / Handorf und - - - 763 / Sudmühle)

### Einwohnerpotenzial

Zum 31.12.2020:

- stat. Bezirk 77 Handorf = 8.042 EW
- stat. Bezirk 763 Sudmühle = 1.007 EW
- Gesamt = 9.049 EW

➤ Prognose 12/2030 ca. = 10.500 EW\*

\*inklusive neuer Einwohner in den Baugebieten Kirschgarten u. Kötterstraße, Berücksichtigung von Einwohnerrückgängen aufgrund von Überalterung in den bestehenden, älteren Baugebieten

## Kaufkraftbindung / Marktanteile Vollsortimenter – Discounter

Potenziell zu bindenden Kaufkraft im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel im Einzugsgebiet:  
Gesamt-KK 2030 rd. 26,8 Mio. €, realistische KK-Bindung (rd. 80 % im Außenstadtteil Handorf)  
**rd. 21,4 Mio. € p. a.**

*Rd. 15 %  
(rd. 3,2 Mio. €) durch  
Lebensmittelhand-  
werk, Getränkemarkte,  
Randsortiment in  
Drogeriemärkten,  
Tankstellenshops etc.*

rd. 85 % durch Lebensmittelmärkte, rd. 18,2 Mio. € p. a.

54 %  
Lebensmittelvollsortimenter  
rd. 9,8 Mio. € p. a

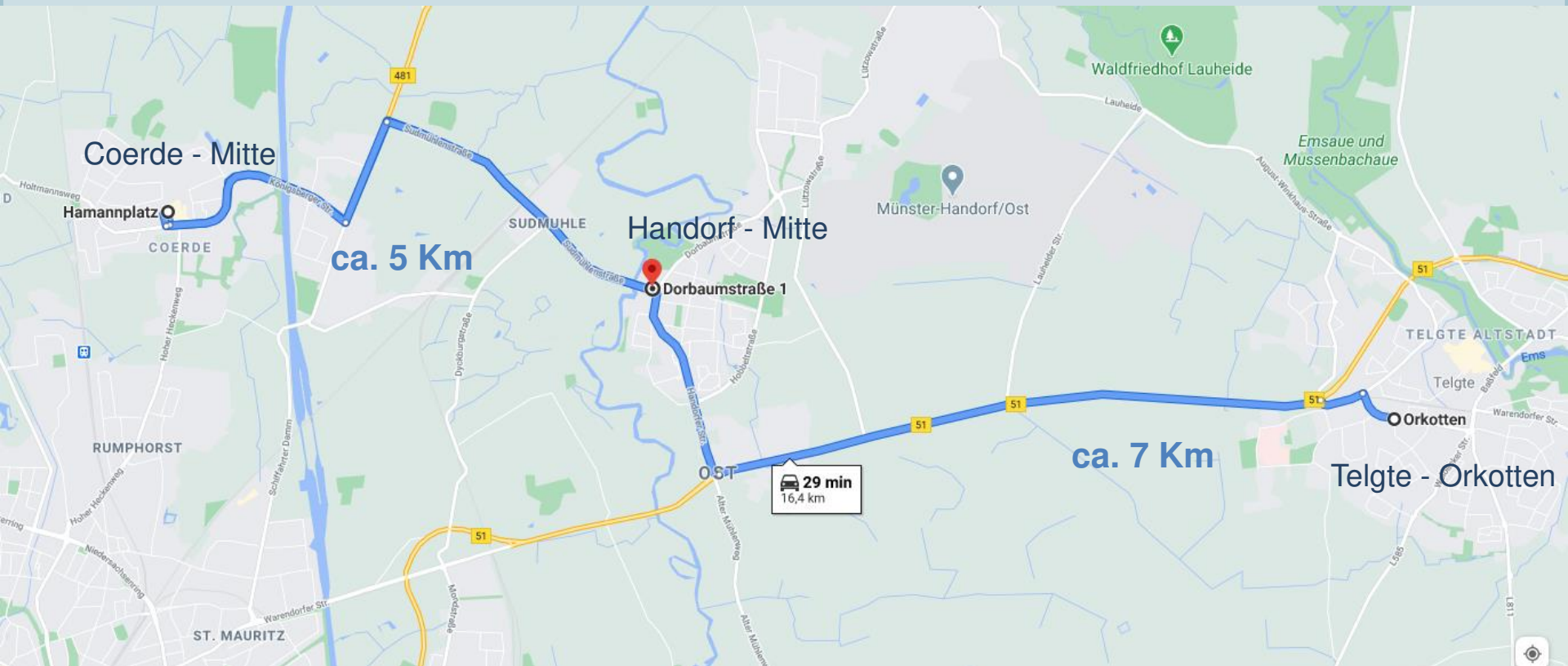
46 %  
Lebensmitteldiscounter  
rd. 8,4 Mio. € p.a.

# Ableitung Verkaufsflächenansiedlungspotenzial

	Nahrungs- und Genussmittel / NuG Lebensmittelmärkte	
Kaufkraftpotenzial im Einzugsbereich in Mio. € (2030)	26,8	
mögliche Kaufkraftabschöpfung (80 %) für Lebensmittelmärkte in Mio. €	18,2	
	Lebensmittelvollsortimenter	Discounter
Kaufkraft in Mio. €	9,8	8,4
Umsatz Bestandsmärkte NuG (Edeka, Lidl)	5,5	5,8
freies rechnerisches Potenzial NuG in Mio. €	4,3	2,6
Flächenproduktivitätsspannweite in €/m <sup>2</sup> VKF	4.000 – 4.500	4.300 – 7.000
Ableitung VKF NuG (85 % Vollsortimenter bzw. 80 % Discounter der GVKF)	950 – 1.100	370 - 600
Potenzial Gesamt-VKF in m <sup>2</sup> *	<b>1.100 – 1.300</b>	<b>460 - 750</b>
* Berechnung auf der Grundlage marktüblicher Flächenproduktivitäten Vollsortimenter bzw. Discounter		

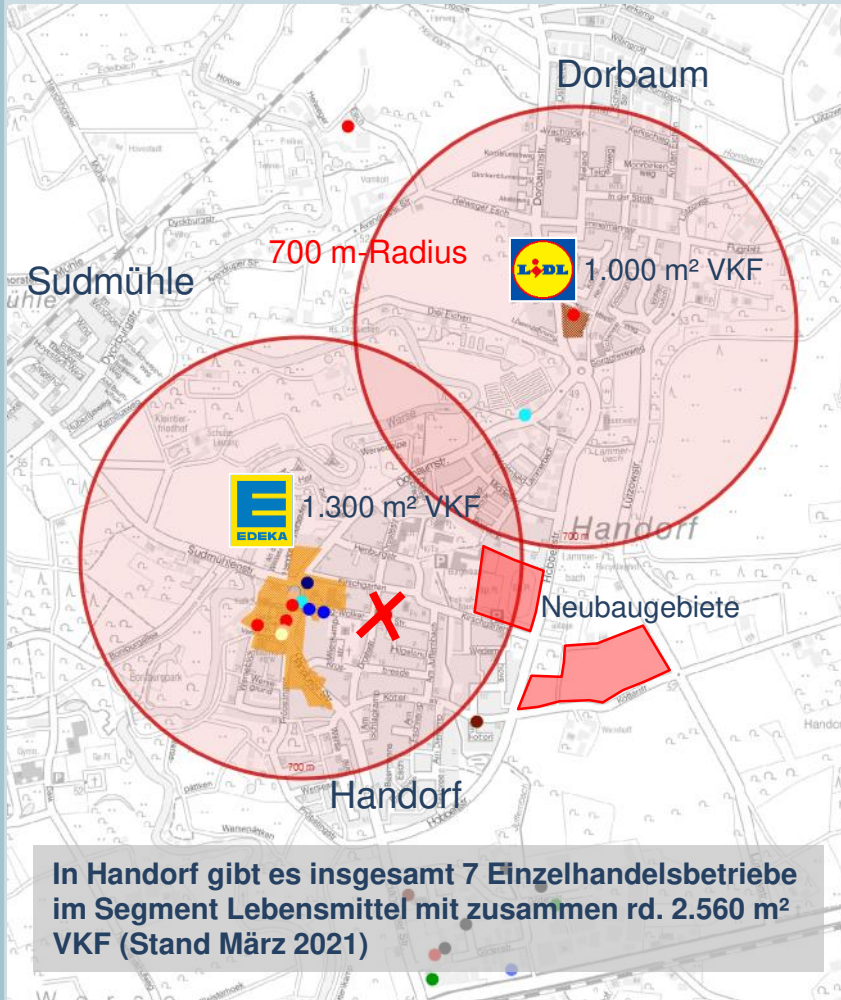
LM-Markt

# Alternative Nahversorgungsstandorte



# Ausgangssituation Nahversorgung

## Bewertung des Status Quo



### Einzelhandels- und Zentrenkonzept Münster (Ausschnitt)

#### Zentren- und Standortsystem



ZVB Handorf-Mitte (Stadtteilzentrum)



NV-Lage Dorbaumstraße (Lidl)

~~NV-Lage Ludwig-Walker-Straße (Nied)~~



gute räumliche Nahversorgung (außer Siedlungsrandlagen Handorf, südl., Dorbaum, nördl. und zukünftige Neubaugebiete)



ausgewogener Betriebstypenmix vorhanden (moderner Vollsortimenter und Discounter)



unterdurchschnittliche quantitative Versorgung im Lebensmittelbereich in Handorf (Handorf: 0,32 m<sup>2</sup> VKF/EW, Gesamtstadt: 0,43 m<sup>2</sup> VKF/EW, Handorf+Sudmühle: 0,28 m<sup>2</sup> VKF/EW)

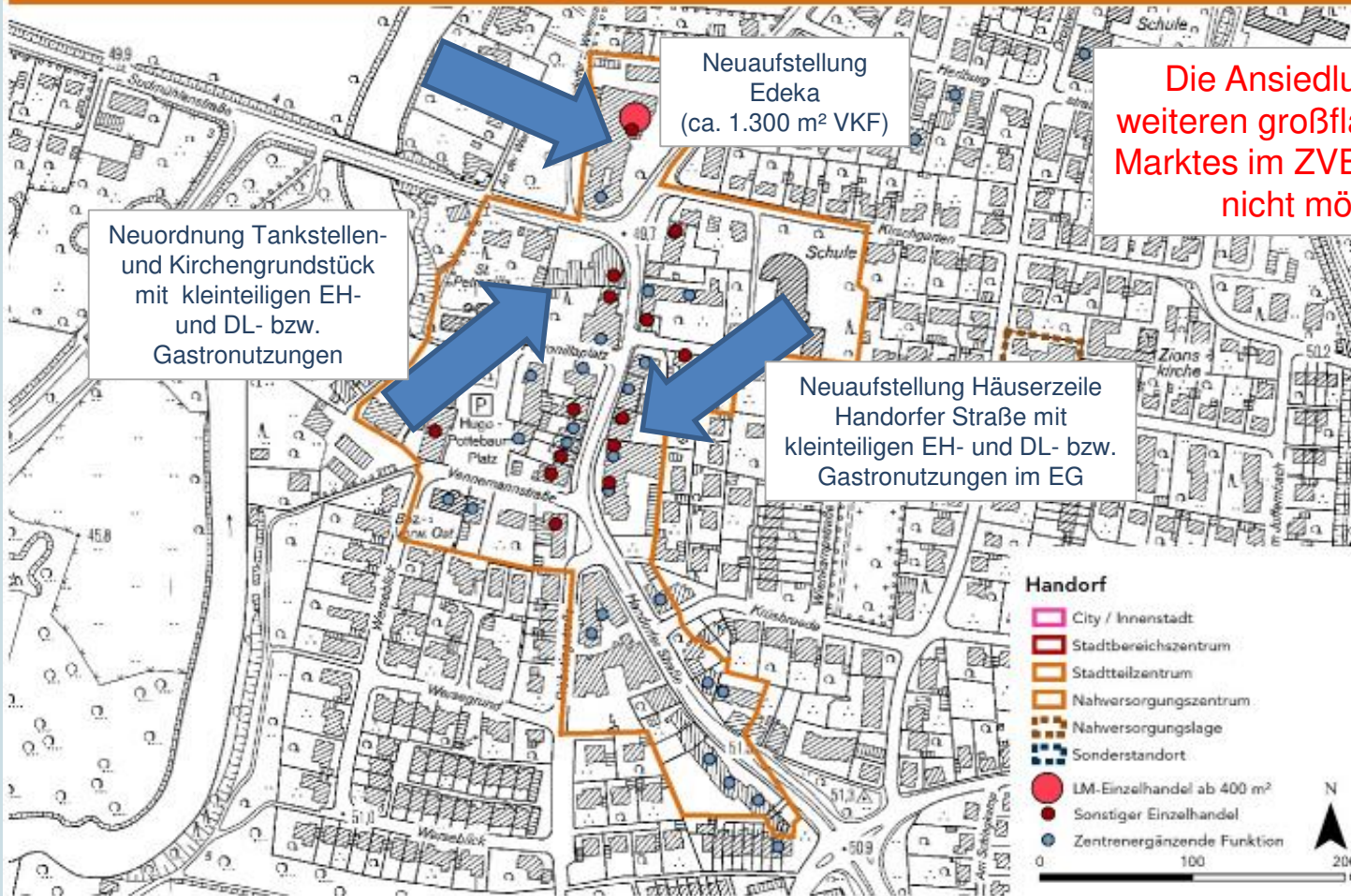


bereits realisierte (Neuaufstellung Edeka) und noch laufende Projekte und Planungen („neue Mitte Handorf“, Tankstellen- und Kirchengrundstück) stärken den ZVB, der mit dem Edeka allerdings nur einen Nahversorgungsmagneten aufweist

LM-Markt

# Laufende Stärkung des ZVB Handorf

## ZVB Stadtteilzentrum Handorf (C1\_2)



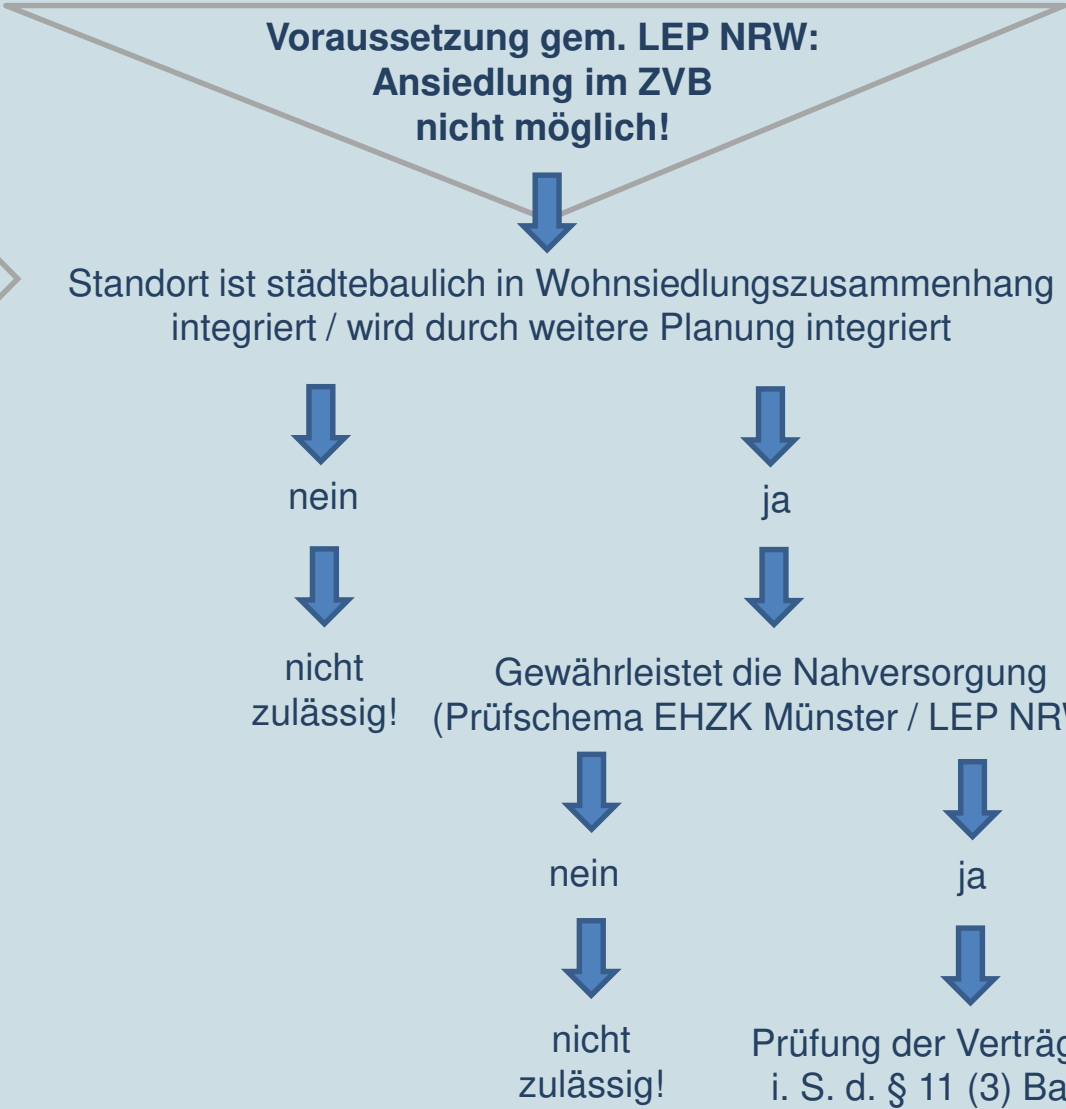
Die Ansiedlung eines weiteren großflächigen LM-Marktes im ZVB Handorf ist nicht möglich!

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

LM-Markt

# Prüfschema - Rechtsgrundlagen

Prüfschritte für die Zulässigkeit eines **großflächigen LM-Marktes** außerhalb des ZVB



# Prüfschema EHZK Münster

Prüfschema der Konzeptkongruenz bei der Ansiedlung und Erweiterung von Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment gem. EHZK Münster außerhalb von ZVB

**1. Prüfschritt:** i. d. R. bis max. 35 %, situativ begründet bis max. 50 %

i.d.R. 35 - 50 % Kaufkraftabschöpfung der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nahbereich (i.d.R. bis zu 1.000 Meter fußläufig = rd. 700 Meter Radius, abhängig von Siedlungsstruktur/Barrieren etc.) des Vorhabens

**2. Prüfschritt:**

Überschneidung in Bezug auf die EW bzw. KK

i.d.R. keine mehr als unwesentliche (>10 %) Überschneidung des Nahbereichs mit dem Nahbereich der nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche

**3. Prüfschritt:** d. h. Verbesserung räumliche Nahversorgung oder Ergänzung Betriebstyp

i.d.R. Sicherung oder Gewährleistung der fußläufigen Nahversorgung oder der Angebotsqualität

Wenn überwiegend positiv, dann:

**4. Prüfschritt:**

Vorhabenbezogene Auswirkungsanalyse

Prüfung absatzwirtschaftlicher Auswirkungen auf ZVB und Nahversorgung

# Bewertungskriterien

## Standortprüfung Bewertungskriterien

<b>Fläche im Eigentum der Stadt Münster</b> ☛ <i>Planungs-/ Realisierungsvorteil</i>	---
<b>Lage im ASB</b> ☛ <i>Planungs-/ Realisierungsvorteil</i>	---
<b>Städtebaulich integrierte Lage</b> ☛ <i>Wohnsiedlungszusammenhang vorausgesetzt, situative Bewertung möglich</i>	---
<b>Überschneidung des 700m Radius des Prüfstandortes mit 700m Radius (Nahbereich) des ZVB &lt; 10 %</b> ☛ <i>Nachweis der Nahversorgungsfunktion gem. Prüfschema EHZK</i>	---
<b>KK-Abschöpfung*1 im Nahbereich des Prüfstandortes (inkl. neue Baugebiete) i. d. R. &lt; 35 %, situativ begründet auch bis 50 %</b> ☛ <i>Nachweis der Nahversorgungsfunktion gem. Prüfschema EHZK</i>	---
<b>Gewährleistung / Verbesserung der fußläufigen Nahversorgung (inkl. Neue Baugebiete)</b> ☛ <i>Nachweis der Nahversorgungsfunktion gem. Prüfschema EHZK</i>	---
<b>Standorteignung für LM-Markt &lt;= 800 m<sup>2</sup> VKF</b>	---
<b>→ Prüfeempfehlung für LM-Markt &gt; 800 m<sup>2</sup> VKF</b>	---



Kriterium erfüllt



Kriterium nur tlw. erfüllt\*2



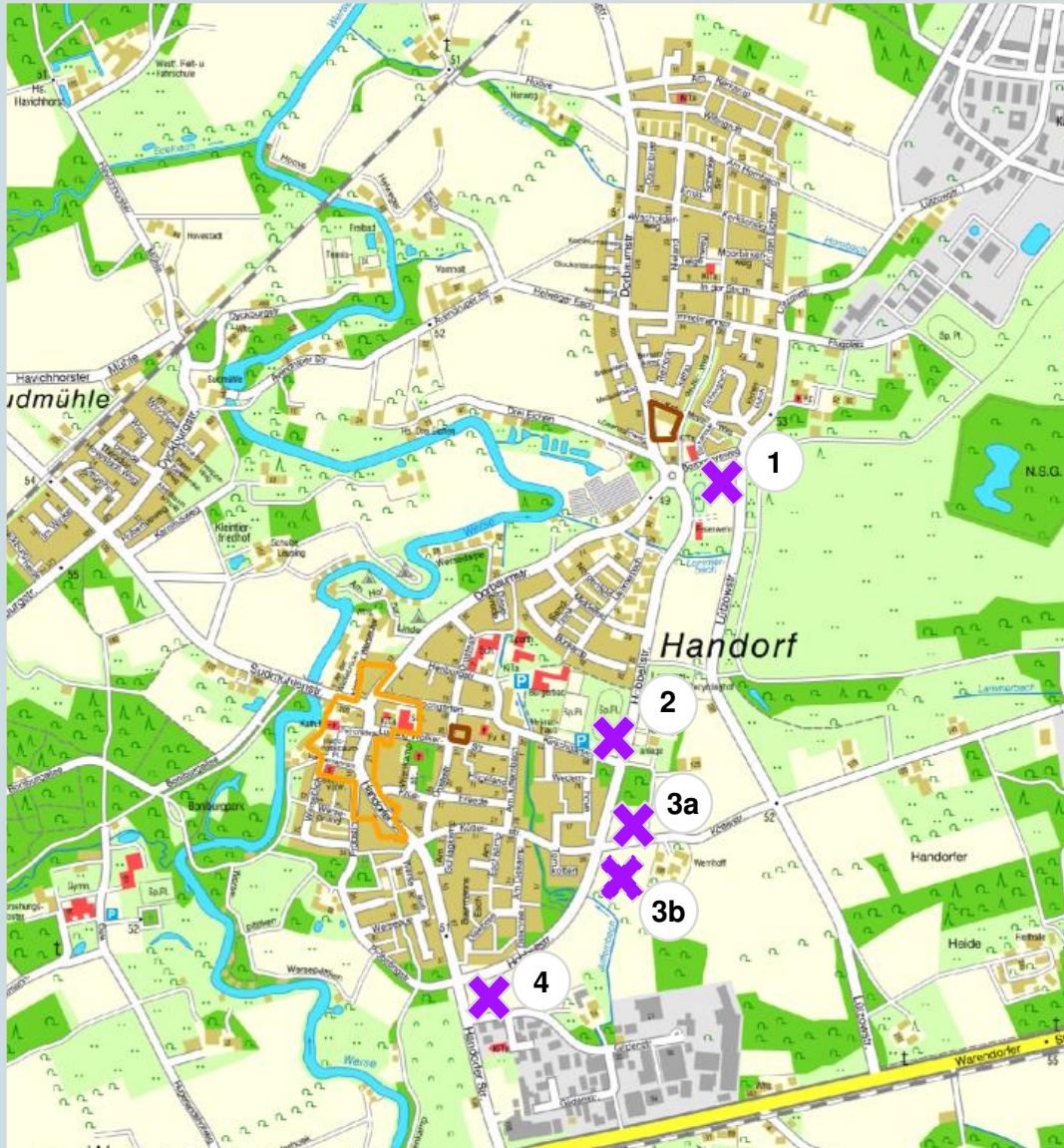
Kriterium nicht erfüllt

\*2 Beispiele: der geprüfte Aspekt (z. B. Kaufkraftabschöpfung im Nahbereich) liegt in einem hohen, aber gerade noch tolerablen Grenzbereich, oder Prüfkriterium ist durch eine zukünftige (aber derzeit nicht bestehende) Planung gestaltbar (z. B. Verbesserung der städtebaulichen Integration durch Neuplanung einer Wohnbebauung).

\*1 Berechnung am Beispiel eines Vollsortimenters mit 1.000 m<sup>2</sup> GVKF und einer Flächenproduktivität von rd. 4.500 €/m<sup>2</sup>

LM-Markt

# Prüfstandorte



## Standortbewertung – Nahversorgung

- 1 - Kreisverkehr  
(östlich Kreisverkehr / südlich Borgreveweg)
- 2 - Hobbeltstraße / Kirschgarten  
(nördlich Kirschgarten)
- 3a - Hobbeltstraße / Kötterstraße  
(nördlich Kötterstraße)
- 3b - Hobbeltstraße / Kötterstraße  
(südlich Kötterstraße)
- 4 - Ortseingang  
(zwischen Gildenstraße und Hobbeltstraße)

LM-Markt

# Standort 1

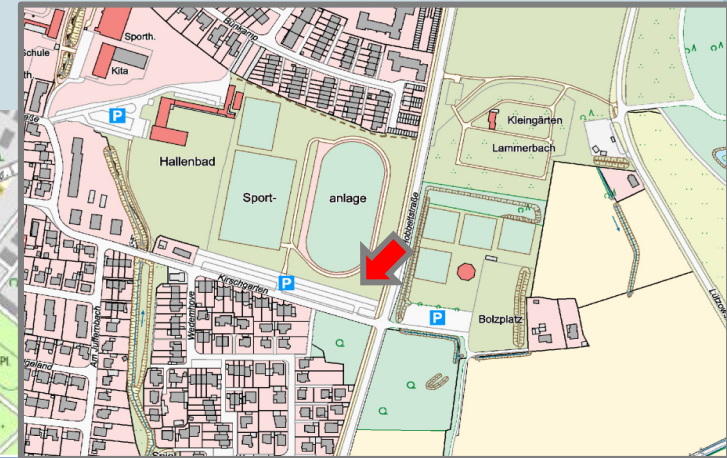
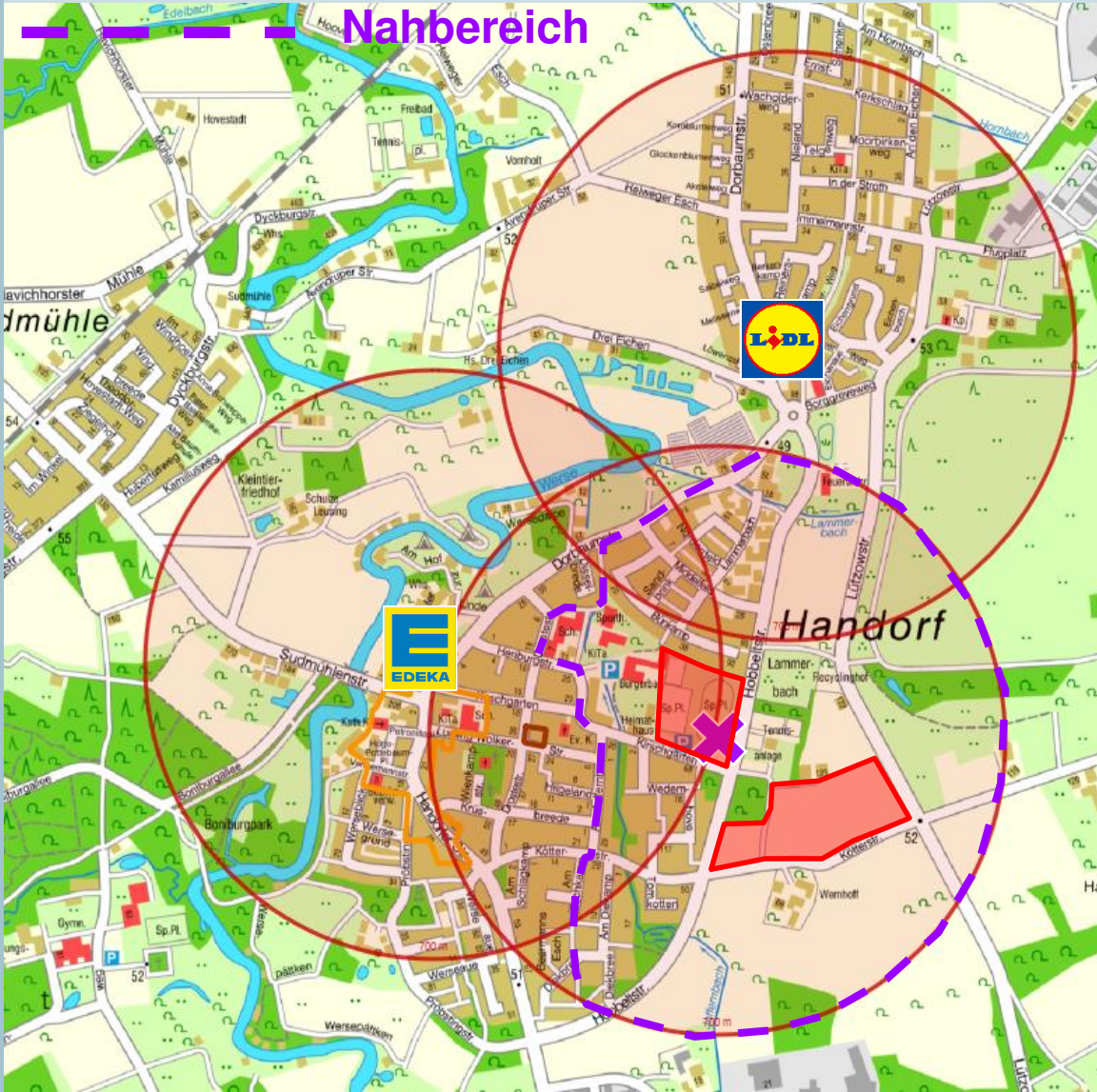


## Bewertung Standort 1 Kreisverkehr

Fläche im Eigentum der Stadt Münster	✓
Lage im ASB	✓
Städtebaulich integrierte Lage	≠
Überschneidung mit 700m Radius (Nahbereich) des ZVB < 10 %	≠
KK-Abschöpfung im Nahbereich (inkl. neue Baugebiet) 35 – 50 %	✗
Gewährleistung / Verbesserung der fußläufigen Nahversorgung (inkl. neue Baugebiete)	✗
Standorteignung für LM-Markt <= 800 m <sup>2</sup> VKF	≠
→ Prüfeempfehlung für LM-Markt > 800 m <sup>2</sup> VKF	✗

LM-Markt

Standort 2



Bewertung Standort 2  
Kirschgarten

Fläche im Eigentum der Stadt Münster	✓
Lage im ASB	✓
Städtebaulich integrierte Lage	✓
Überschneidung mit 700m Radius (Nahbereich) des ZVB < 10 %	✗
KK-Abschöpfung im Nahbereich (inkl. neue Baugebiet) 35 – 50 %	≠
Gewährleistung / Verbesserung der fußläufigen Nahversorgung (inkl. neue Baugebiete)	✓
Standorteignung für LM-Markt <= 800 m <sup>2</sup> VKF	✓
→ Prüfeempfehlung für LM-Markt > 800 m <sup>2</sup> VKF	✗

LM-Markt

Standort 3a

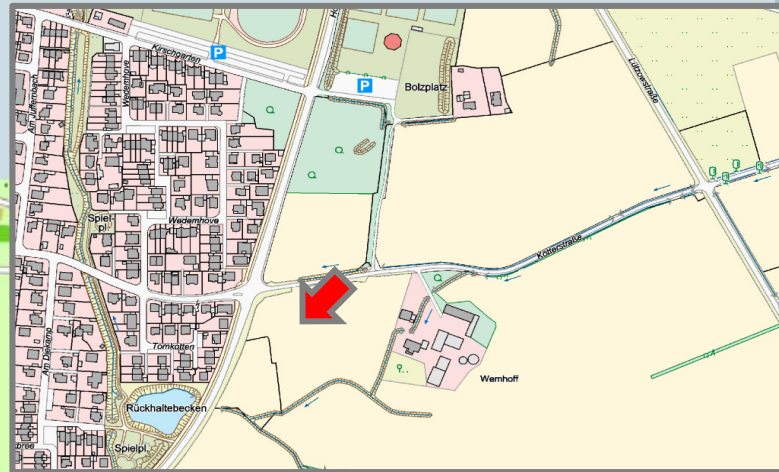


Bewertung Standort 3a  
Kötterstraße

Fläche im Eigentum der Stadt Münster	✓
Lage im ASB	✓
Städtebaulich integrierte Lage	✓
Überschneidung mit 700m Radius (Nahbereich) des ZVB < 10 %	✗
KK-Abschöpfung im Nahbereich (inkl. neue Baugebiet) 35 -50 %	≠
Gewährleistung / Verbesserung der fußläufigen Nahversorgung (inkl. neue Baugebiete)	✓
Standorteignung für LM-Markt <= 800 m <sup>2</sup> VKF	✓
→ Prüfeempfehlung für LM-Markt > 800 m <sup>2</sup> VKF	✓

LM-Markt

Standort 3b



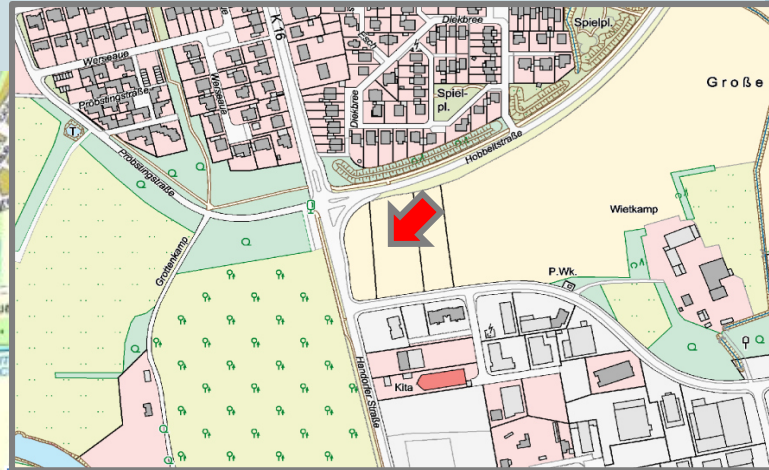
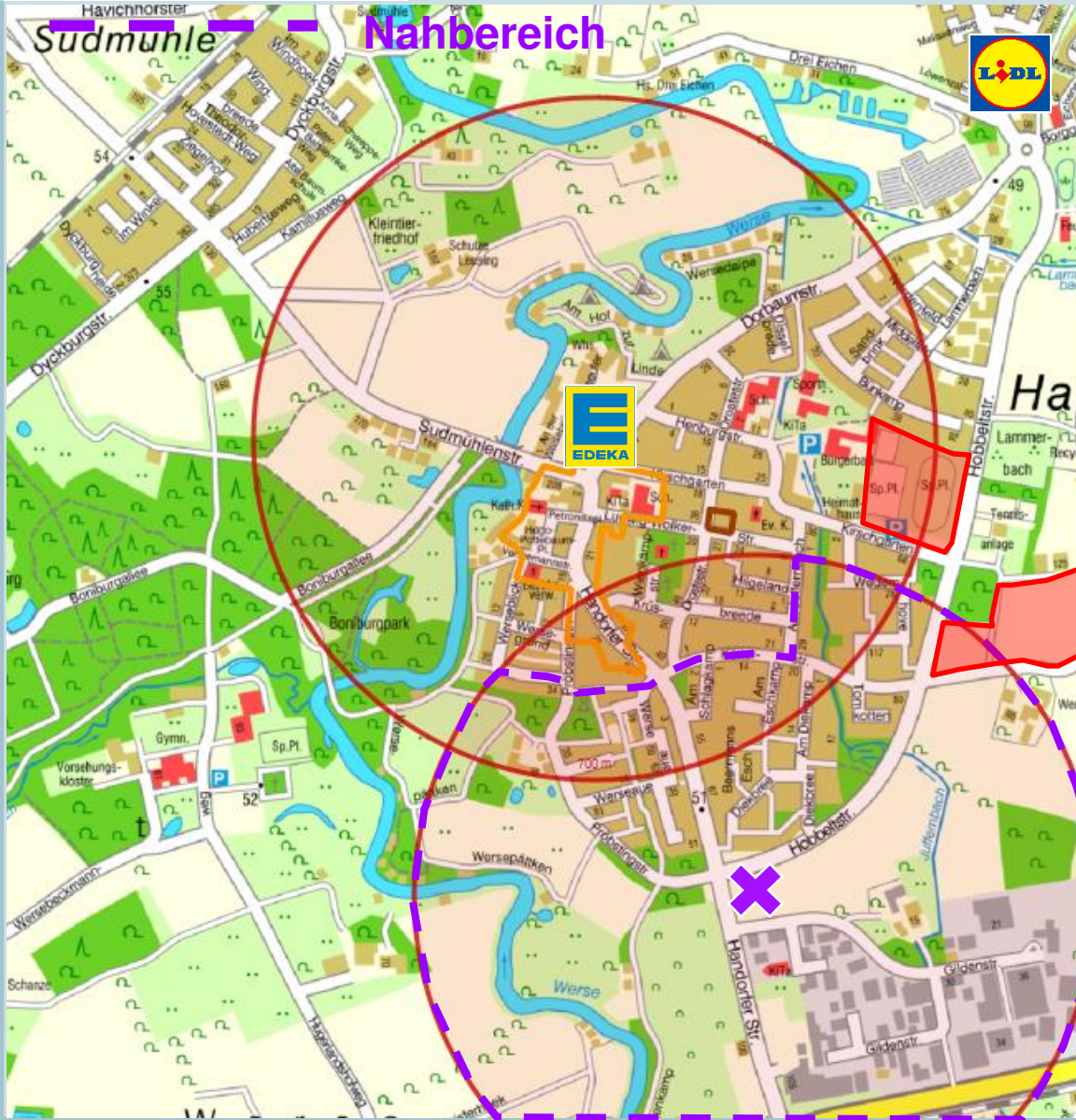
Bewertung Standort 3b  
Kötterstraße

Fläche im Eigentum der Stadt Münster	✗
Lage im ASB	✗
Städtebaulich integrierte Lage	≠
Überschneidung mit 700m Radius (Nahbereich) des ZVB < 10 %	✗
KK-Abschöpfung im Nahbereich (inkl. neue Baugebiet) 35 - 50 %	≠
Gewährleistung / Verbesserung der fußläufigen Nahversorgung (inkl. neue Baugebiete)	✓
Standorteignung für LM-Markt <= 800 m <sup>2</sup> VKF	≠
→ Prüfeempfehlung für LM-Markt > 800 m <sup>2</sup> VKF	≠

LM-Markt

Standort 4


Nahbereich



Bewertung Standort 4  
Ortseingang

Fläche im Eigentum der Stadt Münster	≠
Lage im ASB	×
Städtebaulich integrierte Lage	×
Überschneidung mit 700m Radius (Nahbereich) des ZVB < 10 %	×
KK-Abschöpfung im Nahbereich (inkl. neue Baugebiet) < 35 %	×
Gewährleistung / Verbesserung der fußläufigen Nahversorgung (inkl. neue Baugebiete)	×
Standorteignung für LM-Markt ≤ 800 m² VKF	×
→ Prüfeempfehlung für LM-Markt > 800 m² VKF	×

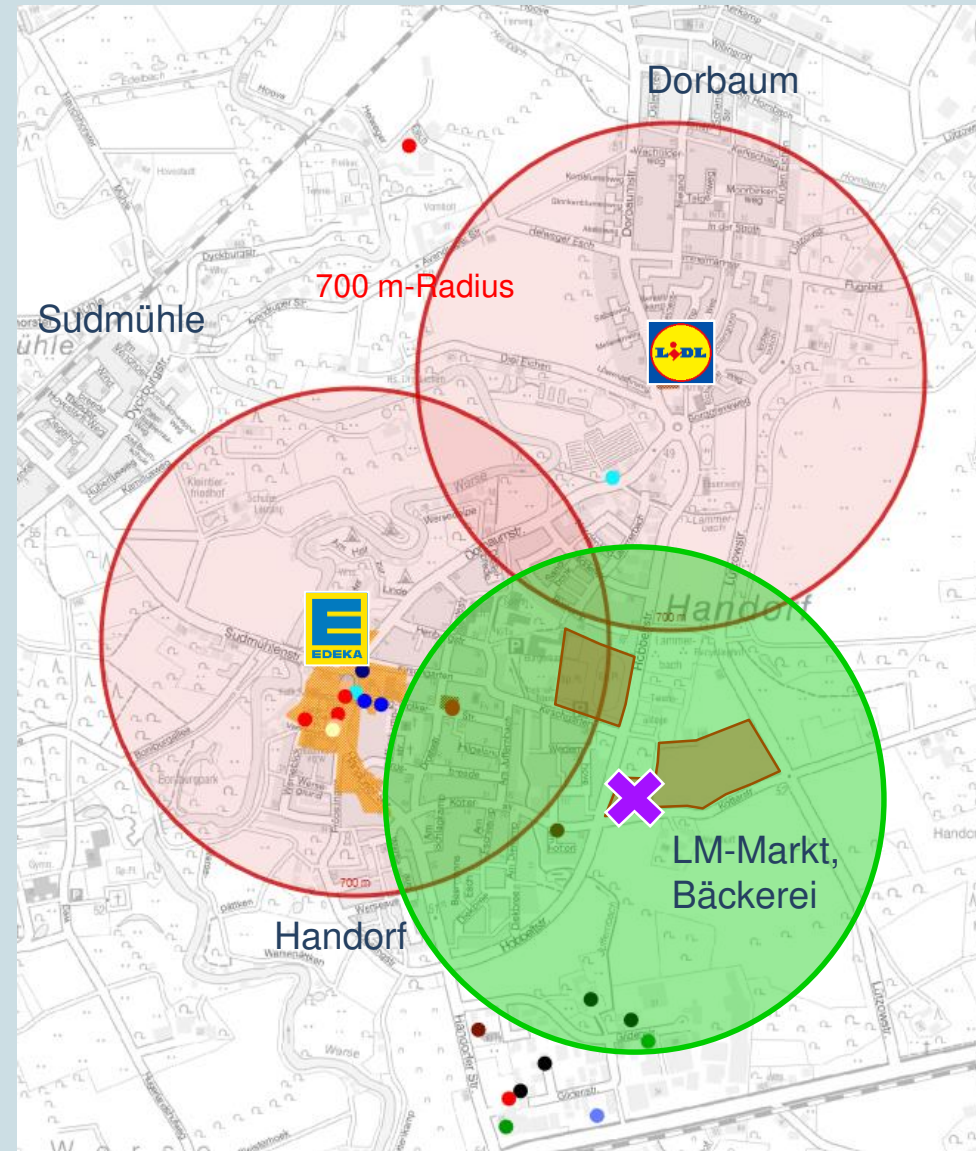
# Standortbewertung – Empfehlung

Standortbewertung	1 Kreisverkehr	2 Kirschgarten	3a Kötterstraße nördlich	3b Kötterstraße südlich	4 Ortseingang
Fläche im Eigentum der Stadt Münster	✓	✓	✓	✗	≠
Lage im ASB	✓	✓	✓	✗	✗
Städtebaulich integrierte Lage	≠	✓	✓	≠	✗
Überschneidung mit 700m Radius (Nahbereich) des ZVB < 10 %	≠	✗	✗	✗	✗
KK-Abschöpfung im Nahbereich (inkl. neue Baugebiet) 35 – 50 %	✗	≠	≠	≠	✗
Gewährleistung / Verbesserung der fußläufigen Nahversorgung (inkl. neue Baugebiete)	✗	✓	✓	✓	✗
Standorteignung für LM-Markt <= 800 m² VKF	≠	✓	✓	≠	✗
Standorteignung für LM-Markt > 800 m² VKF	✗	✗	✓	≠	✗
 Standortempfehlung für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes mit mehr als 800 m² VKF					

## LM-Markt

## Ergebnis und Empfehlungen

- Siedlungs- und zentren- sowie versorgungsstrukturell empfiehlt sich eine Dreiteilung der Nahversorgungsstandorte in Handorf: - ZVB -, NV-Lage Lidl, NV-Lage Kötterstraße
- Strukturprägende Anbieter sollten sein:
  - ZVB: Vollsortimenter, wünschenswert: z. B. Drogerie, Biomarkt
  - NV-Lage Lidl: Lidl
  - NV-Lage Kötterstraße: LM-Markt, Bäckerei
- Die Ansiedlung sollte als mehrgeschossige Mixed-Use-Immobilie erfolgen (mehrgeschossig, gemischt genutzt)



# Prüfauftrag und Standortanforderungen

## ➤ Benennung eines Standortes für eine neue Tankstelle

- Ersatzstandort für zeitnah wegfallende Tankstelle in der Ortsmitte, da keine weitere Tankstelle in Handorf existiert
- Verbindung der Tankstelle mit einer Mobilstation (E-Ladestation etc.)
- Standort der Mobilstation in der Nähe zur Warendorfer Straße (Anbindung Buslinien und potenzieller Bahnhaltepunkt S-Bahnlinie (Münster – Warendorf))
- Shop-Geschäft als Zusatzangebot (Tankstelle und Mobilstation)

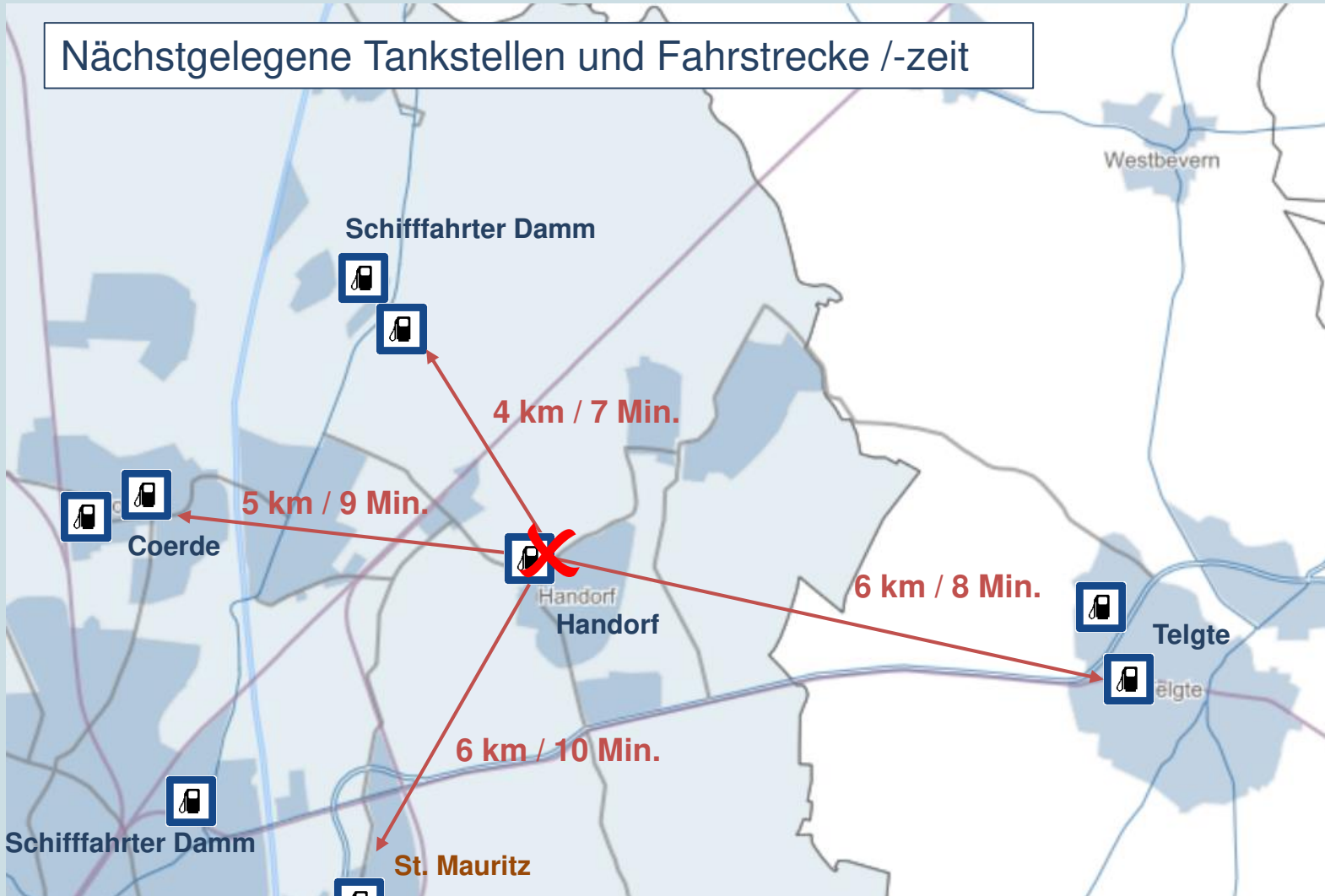
## ➤ Standortaspekte für einen neue Tankstelle

- Lagegunst aus Betreibersicht
  - Verkehrliche Anbindung an übergeordnetes Straßennetz / Bundesstraße (hoher Durchgangsverkehr), gute Anfahrbarkeit
  - Wettbewerber im Einzugsgebiet und Kundenpotenzial am Standort
  - Frequenzbringer und Kooperationspartner/Infrastruktur am Standort
  - Angebot von Zusatzleistungen (Shop, Cafè, Waschanlage/-platz, Werkstatt, Ladestation E-Autos etc.)
- Standorteignung aus stadtplanerischer Sicht
  - Städtebaulich-strukturell geeignete Lage / Standort
  - Konfliktfreie verkehrliche Anbindung inklusive Ein- / Ausfahrt auf das Grundstück
  - Nachbarschaftsverträglichkeit
  - Planungsrechtliche Zulässigkeit
  - Mögliche Standortsynergien

Tankstelle

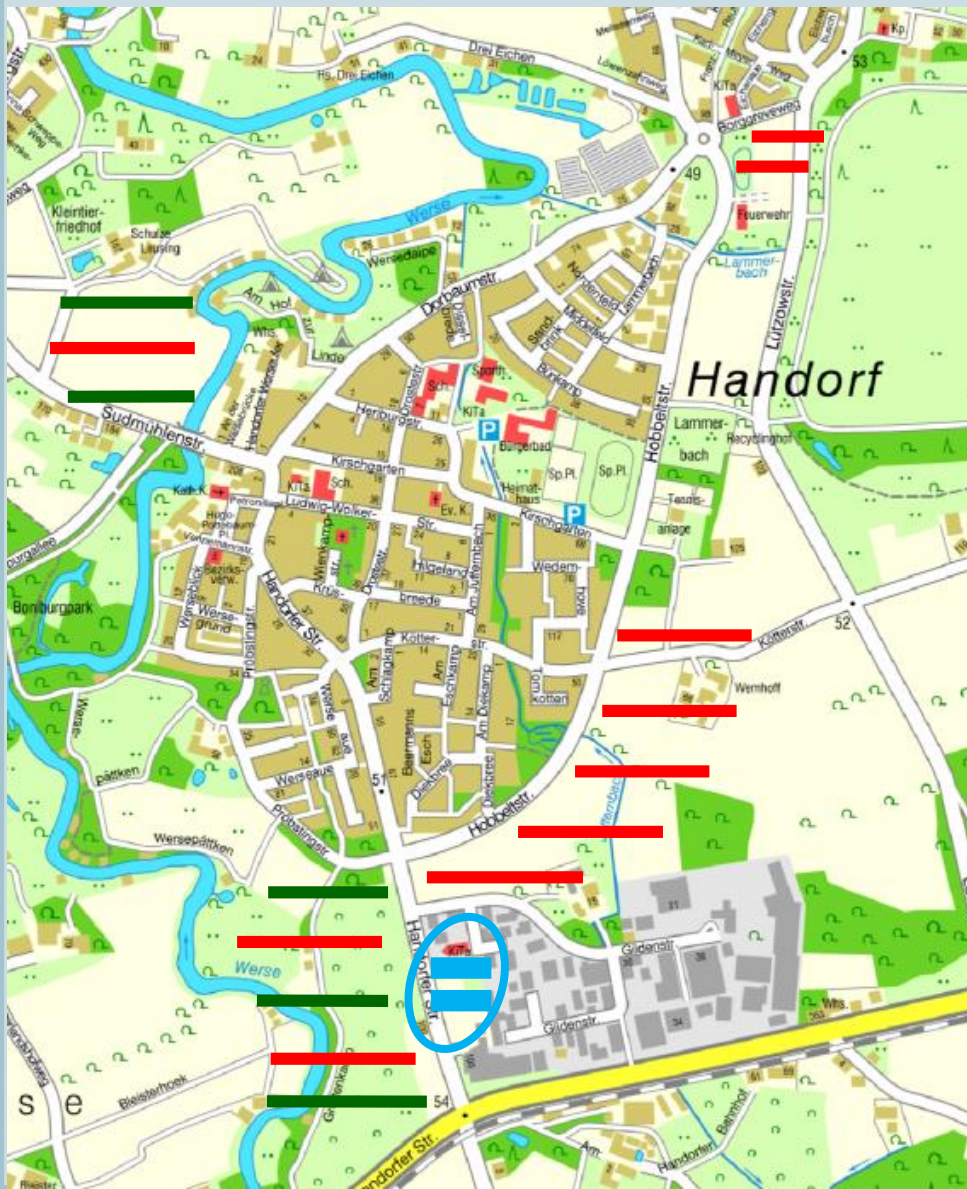
# Ausgangssituation

Nächstgelegene Tankstellen und Fahrstrecke /-zeit



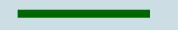
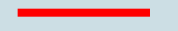
Tankstelle

# Standortprüfung







## Bewertung / Kriterien

➤ Flächen nicht geeignet, da entgegenstehende Belange aus:

-  Naturschutz, Landschaftsschutz, Freiraumschutz / Grünordnung
-  Siedlungsstruktur, Städtebau

➤ Standort geeignet:

-  entspricht voraussichtlich den Betreiberanforderungen
-  Planungsrecht vorhanden (GE)
-  verkehrliche Lagegunst
-  Standortsynergien möglich

Tankstelle

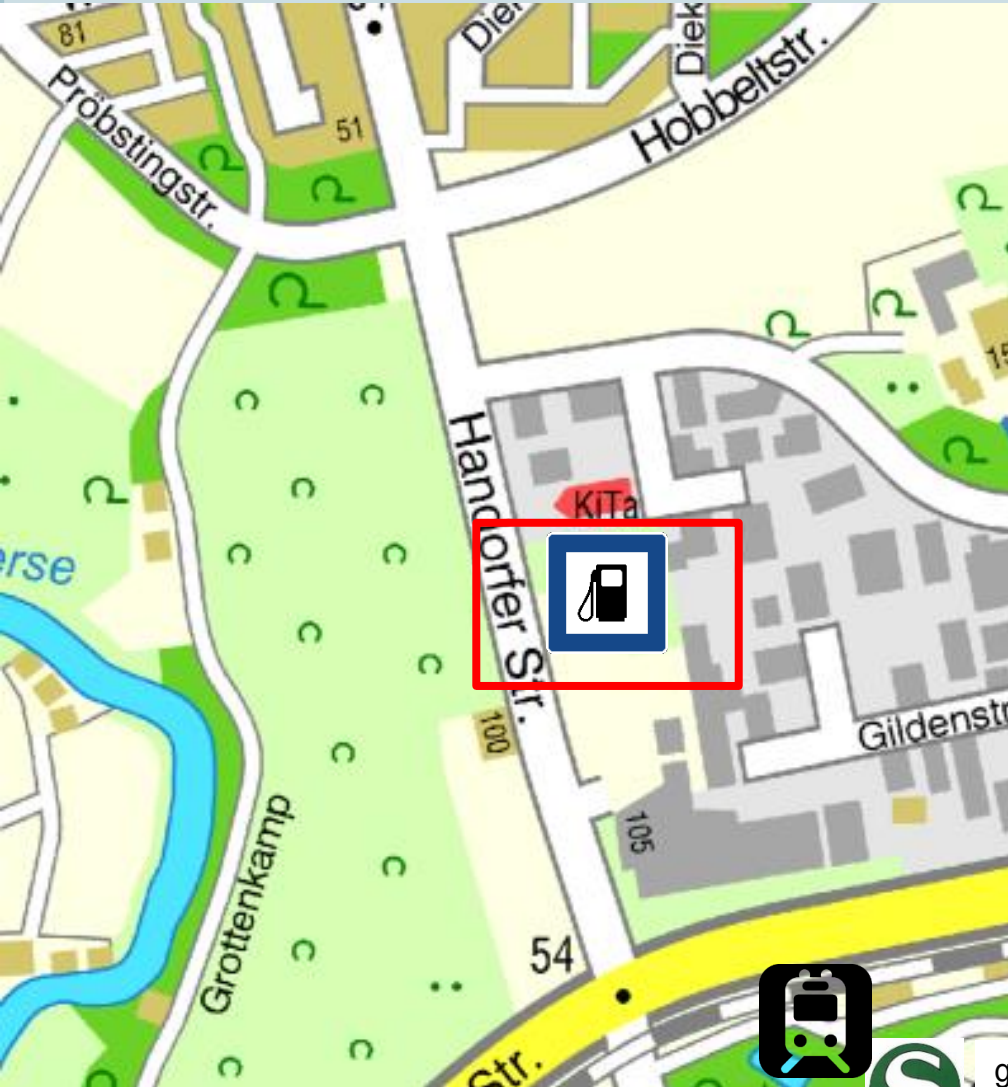
# Standortvorschlag

- Gewerbegebiet Gildenstraße
- Privatgrundstück (ein Eigentümer)
- Gesamtfläche Grundstück 10.400 m<sup>2</sup>, davon ungenutzt 4.800 m<sup>2</sup>
- Nachbarschaft zu Gartencenter Dehner und Handorfer Obsthof



## Tankstelle

## Standortvorschlag



## Standorteignung

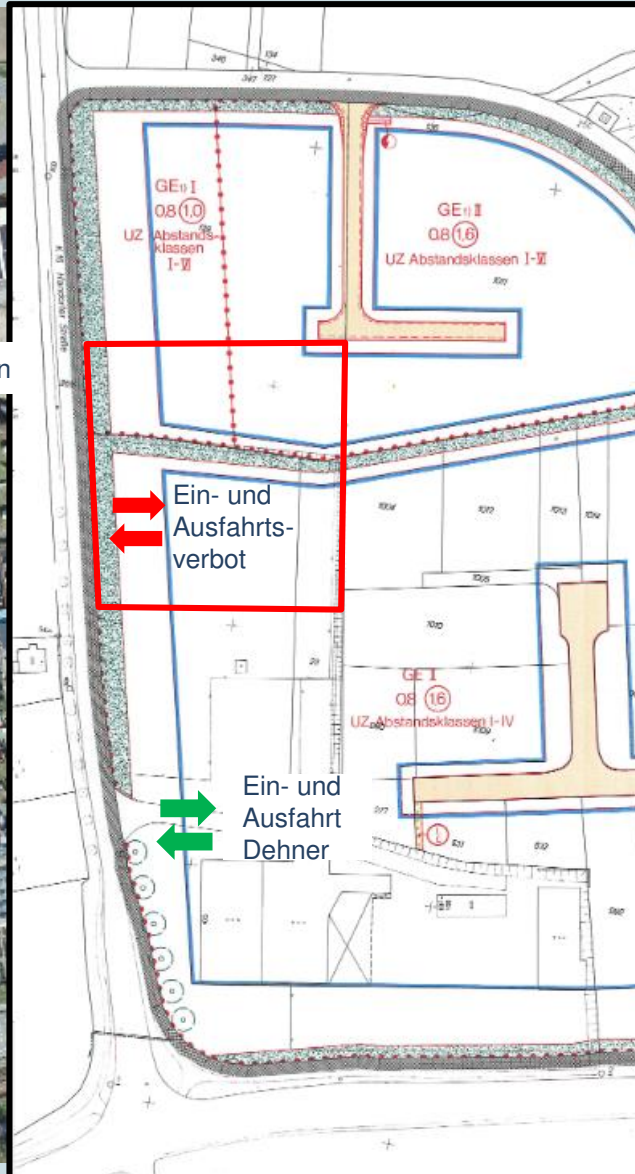
- Lage im Gewerbegebiet Gildenstraße (BP Nr. 373 1. Änd. – Gewerbegebiet Gildenstraße), GE-Festsetzung: Tankstelle mit Zusatzleistungen allgemein zulässig (außer Shopgeschäft)
- bisher (tlw.) ungenutztes Grundstück mit ausreichender Größe (rd. 10.400 bzw. 4.800 m<sup>2</sup>)
- verkehrliche Lagegunst: aus Handorf gut zu erreichen
- Nähe und Sichtanbindung Warendorfer Straße mit hohem Durchgangsverkehr (ca. 26.000 KFZ / Tag)
- Standortsynergien für Betreiber und Kunden (Gartencenter Dehner, Handorfer Obsthof)



ggf. Aktivierung Bahnhaltepunkt /  
Münsterland S-Bahn?

Tankstelle

Standortrahmenbedingungen und - Perspektive



**Einschränkende Rahmenbedingungen am Standort**

- Fläche in Privateigentum
- Ein- und Ausfahrt Handorfer Straße gem. BP nicht zulässig
- rückwärtige Anbindung über Gildenstraße aufgrund sehr hoher KFZ-Belastung der Handorfer Straße problematisch (Linksabbieger)
- Kitanutzung, Wohnen auf den Nachbargrundstücken (Lärmwerte)

**Erschließungsoption Grundstück / Perspektive**

- Erschließung über Grundstück Gartencenter Dehner?
- Investorensseitig finanzierte Links-/Rechtsabbiegespur?
- *Errichtung eines Kreisverkehrs in Höhe des Wohnhauses östlich Handorfer Straße, gegenüber Parkplatz Dehner, gem. Planung Straßen NRW zum Ausbau B 51?*