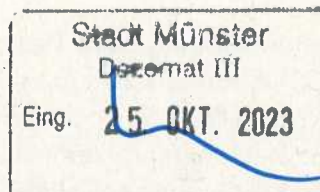


61.21.0010 / Herr Hopp
☎ Tel.: 492 - 6117 / 📠 Fax: 492 - 7732
✉ Email: Hopp@stadt-muenster.de

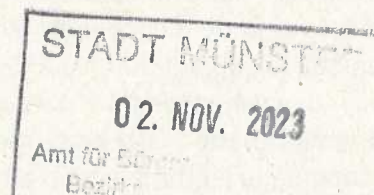


23.10.2023

Bezirksvertretung Münster-Nord
Öffentliche Sitzung am 14.11.2023

über 33.25 – Bezirksverwaltung Münster-Nord

über Dez. III, Stadtbaurat Denstorff



Antrag lfd. Nr. A-N/0004/2023 der CDU-Fraktion der Bezirksvertretung Münster-Nord vom 10.02.2023 – Einzelhandelssterben in Kinderhaus verhindern – Nahversorgung sichern –

Mit dem o. g. Antrag wurde die Verwaltung beauftragt, unter Leitung der Wirtschaftsförderung Münster GmbH eine Aktionsgruppe mit relevanten Akteuren ins Leben zu rufen, deren Ziel sein soll, die vor dem Hintergrund von Geschäftsaufgaben zunehmend schlechter werdende Nahversorgung im Zentrum Kinderhaus bezüglich ihrer Angebotsvielfalt wieder zu verbessern.

Stellungnahme der Verwaltung

Ortsbegehung am 29.03.2023

Am 29.03.2023 fand, initiiert durch die Wirtschaftsförderung Münster GmbH (WFM) und eingeladen durch Herrn Philipp Bell, Vorsitzender und Sprecher der Werbegemeinschaft Kinderhaus e.V., eine Ortsbegehung des Zentrums Idenbrockplatz zur aktuellen Lage des Einzelhandels und zur Situation des Platzes statt. Unter den Teilnehmenden waren neben dem Bezirksbürgermeister Ralf Kiewit weitere Mitglieder der Bezirksvertretung Münster-Nord und Vertreterinnen sowie Vertreter der WFM, von Münster Marketing und des Stadtplanungsamtes.

Es fand ein Rundgang über den Idenbrockplatz statt und die aktuelle Lage wurde vor dem Hintergrund der Antragsbegründung (z. B. Leerstände und fehlende Frequenz im alten Teil des Zentrums) erörtert. Auch wenn im Ortstermin nur ein Leerstand am Idenbrockplatz festgestellt wurde, bestand Einigkeit darüber, dass Frequenzbringer wie z. B. Gastronomie wichtig sind für die Lebendigkeit des Zentrums. Zudem wurden die Auffindbarkeit des Parkplatzes hinter dem Aldi-Markt und dessen Anbindung bzw. Zuwegung auf den Idenbrockplatz angesprochen. Hier sind insbesondere genehmigungsrechtlich umsetzbare private Initiativen und Verbesserungsmaßnahmen zielführend. Da im Ergebnis aber keine unmittelbaren Umsetzungsvorschläge für die im Antrag angesprochenen Problemstellungen festgehalten werden konnten, wurde vereinbart, den Kontakt zwischen Werbegemeinschaft, WFM und Stadtverwaltung zu verstärken, um die Entwicklung des Idenbrockplatzes kontinuierlich begleiten und positiv gestalten zu können.

Strukturwandel des Einzelhandels und Änderung der Konsumgewohnheiten der Verbraucher ist bundesweiter Trend

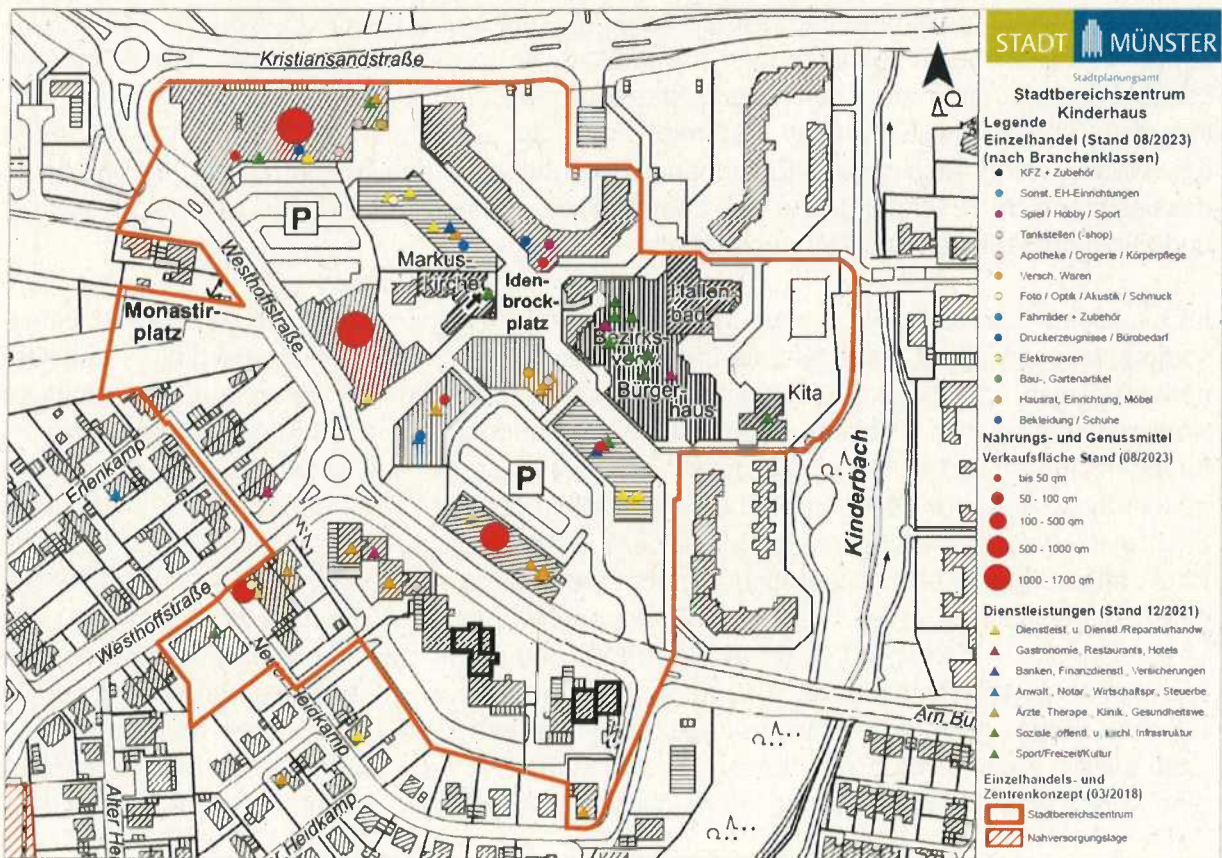
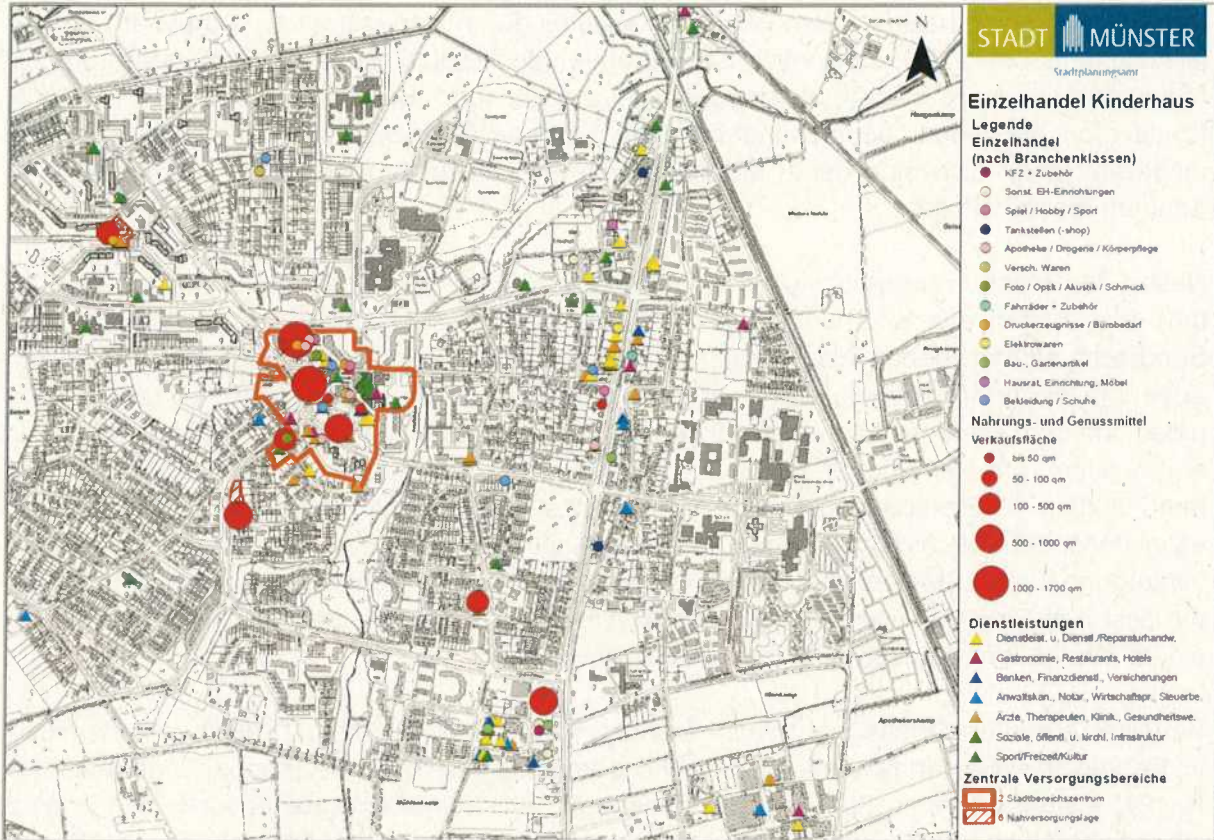
Der seit vielen Jahren anhaltende Strukturwandel im Einzelhandel mit u. a. Geschäftsschließungen insbesondere des inhabergeführten Facheinzelhandels und die Änderung der Konsumgewohnheiten der Verbraucher (Stichwort Digitalisierung, Onlinehandel / Einkauf über das

Internet) ist ein allgemeiner nationaler Trend. Geschäftsaufgaben des stationären Facheinzelhandels, wie sie auch in Kinderhaus zu beklagen sind, betreffen in Münster neben vielen anderen Stadtteilen (z. B. Hilstrup, Wolbeck oder Roxel) auch die Innenstadt. Die Gründe hierfür sind vielfältig (z. B. Nachfolgeproblematik, wenn der Inhaber in den Ruhestand wechselt, schlecht vermietbare kleine und verwinkelte Ladenlokale, frequenzarme Lagen der Geschäfte, ausbleibende Umsätze durch Verlagerung in den Onlinehandel, Konkurrenz durch Randsortimente z. B. der Discounter etc.). In den letzten Jahren wurde diese Entwicklung noch befeuert und beschleunigt durch die Folgen der Covid-19 Pandemie und des Ukraine-Krieges, wodurch sich u. a. ehemals im Einzelhandels- und auch Gastronomiesektor Beschäftigte beruflich umorientiert haben und nicht mehr zur Verfügung stehen. Zu der oben genannten Problemgemengelage kommt somit aktuell der Fachkräftemangel noch hinzu. Dieser generelle und mächtige Veränderungsprozess ist auch durch Verwaltungshandeln kaum zu stoppen oder gar umzukehren. Gleichwohl gibt es immer wieder auch neue Ideen und Nischennutzungen im Einzelhandel (z. B. im Bereich der Nachhaltigkeit), die davon leben, dass die Konsumenten diese auch unterstützen und dort einkaufen.

Zukünftig wird es mit Blick auf die zentralen Versorgungsbereiche bzw. Zentren der Städte (z. B. Stadtteilzentren) kaum noch möglich sein, sehr lang gestreckte oder auch abseits der Hauptfrequenzlagen gelegene Einkaufsstraßen- oder auch Fußgängerzonenabschnitte mit vielfältigen (Einzelhandels-)Angeboten bespielen zu können. Dies trifft auch auf den südlichen (alten) Teil des Zentrums Idenbrockplatz zu (Abschnitt südlich des Zugangs zum (Aldi-)Parkplatz). In den Fachdiskussionen zur Zukunft der Zentren wird daher oft die Konzentration des Einzelhandels auf bestimmte Abschnitte, z. B. von Fußgängerzonen, und generell die Erforderlichkeit zur Transformation, also zur Veränderung und funktionalen Weiterentwicklung der Zentren, auch ohne die Zugkraft stationärer Einzelhandelsgeschäfte, empfohlen. Um konkrete Aussagen zur Situation und zu den Entwicklungsmöglichkeiten des Zentrums Idenbrockplatz machen zu können, ist, wie in der Begründung zum Antrag gefordert, eine Analyse der Nutzungs- und Bestandsstrukturen sinnvoll.

Analyse der Nutzungs- und Bestandsstrukturen der Nahversorgung und des Einzelhandels am Idenbrockplatz

Neben dem zentralen Versorgungsbereich bzw. Stadtteilzentrum Idenbrockplatz, in der Funktion eines Stadtbereichszentrums, sind gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Fortschreibung 2018) zudem die Nahversorgungslagen Westhoffstraße (Standort K&K) und Sprickmannplatz (Standort Prima Welt) als städtebaulich integrierte Einkaufsstandorte ausgewiesen. Insgesamt gibt es im Stadtteil Kinderhaus 47 Einzelhandelsbetriebe mit gut 12.000 m² Verkaufsfläche in unterschiedlichen Branchen (Bestandserhebung im August 2023). Davon befinden sich 21 Einzelhandelsbetriebe (47 %) mit knapp 7.100 m² Verkaufsfläche (59 %) innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Idenbrockplatz. Damit nimmt der Idenbrockplatz, eingedenk der historischen Entwicklung des Stadtteils mit der Ansiedlung zahlreicher Einzelhandelsbetriebe entlang der Grevener Straße, eine starke Position ein. Die nachfolgenden Karten informieren über die Standorte der Einzelhandelsbetriebe (Kreissymbole in der Karte) nach Lage und Branchenzugehörigkeit für den Gesamtstadtteil und konkret das Stadtteilzentrum Idenbrockplatz. Aufgrund ihrer besonderen Bedeutung für die Nahversorgung sind die Symbole für die Lebensmittelmärkte in den Karten entsprechend ihrer Verkaufsflächengröße hervorgehoben.



Ergänzt wird der Einzelhandelsbestand im Stadtteil durch insgesamt ca. 140 private Dienstleistungsangebote, z. B. im Bereich Gastronomie oder Ärzte/Gesundheitswesen und öffentliche Nutzungen bzw. Infrastrukturangebote (u. a. Hallenbad, Bürgerhaus, Bezirksverwaltung, Wuddi etc.), die in den obenstehenden Karten durch ein Dreiecksymbol gekennzeichnet sind. Insgesamt zeigt sich eine bunte Mischung unterschiedlichster Angebote, insbesondere im Zentrum Idenbrockplatz.

Neben den Magneten des täglichen Bedarfs bzw. der Nahversorgung (Rewe, Aldi, Lidl und dm) sind zudem das Kaufhaus Woolworth, der Bekleidungsfachmarkt KiK oder auch das Sportfachgeschäft Pieper, als Anbieter im mittelfristigen Bedarfssegment als Angebote des Zentrums Idenbrockplatz mit Strahlkraft über den Stadtteil hinaus zu nennen. Mit diesen Magneten und dem weiteren Angebotsspektrum im Bereich des Einzelhandels und der vielfältigen ergänzenden privaten und öffentlichen Nutzungen, wird das Stadtteilzentrum der zugewiesenen Funktion als Stadtbereichszentrum gem. Einzelhandels- und Zentrenkonzept gerecht, da es insbesondere auch mit modernen und zukunftsfähigen Betrieben eine angemessene Nahversorgung für die Stadtteilbevölkerung bereithält. Diese vergleichsweise robuste Grundstruktur lässt aus Sicht der Verwaltung und der WFM nicht erwarten, dass es perspektivisch zu einem „Ausbluten“ der Nahversorgung kommen wird.

Bei einer erneuten Ortsbegehung des Idenbrockplatzes am 23.08.2023 (Mittwochvormittag) im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde zudem nur ein Leerstand (Gebäude Idenbrockplatz Nr. 24) festgestellt. Das Zentrum war insgesamt sehr belebt und präsentierte sich in einer lebendigen Nutzungsmischung. Lediglich der südliche Teil des Idenbrockplatzes (ab Bäckerfiliale bzw. Zugang zum (Aldi-)Parkplatz) war weniger besucht, was sich durch die von den zentralen Einkaufsgeschäften abgesetzte Lage und die dort ansässigen, weniger frequenzzeugenden Dienstleistungsnutzungen (Sparkasse, Ärzte etc.) erklären lässt. Die Aufnahme der Bestandssituation zeigt somit auch, dass für die Ladenlokale der im Antrag genannten jüngsten Geschäftsschließungen (Schreibwaren, Schuhe, Fahrradladen) neue Nutzungen bzw. Mieter, wenn auch nicht im Einzelhandel, gefunden werden konnten. Allein die Tatsache, dass es hier nicht zu länger dauernden Leerständen kommt, ist ein Hinweis auf die Attraktivität und Funktionsfähigkeit des Zentrums Idenbrockplatz.

Im einwohnerstarken Stadtteil Kinderhaus (16.141 Einwohner, Stand 12/2022) steht einem sortimentspezifischen Kaufkraftpotenzial der Bevölkerung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel von ca. 45 Mio. Euro¹ eine, nach verwaltungsinternen Berechnungen ermittelte Kaufkraftbindung des örtlichen Lebensmitteleinzelhandels von ca. 80 % gegenüber.² Dies ist für einen Außenstadtteil ein vergleichsweise hoher Wert, der auf ein attraktives und nachfragegerechtes Angebot des Einzelhandels schließen lässt (ein Teil der Einkäufe wird immer auch außerhalb des Stadtteils, z. B. auf dem Arbeitsweg, getätigt, so dass eine 100 %ige Kaufkraftbindung in aller Regel nicht erreicht werden kann). Der Stadtteil Kinderhaus weist eine Verkaufsfläche von ca. 6.400 m² im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel auf, was einer Verkaufsfläche von knapp 0,40 m² je Einwohner und damit etwa der durchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,42 m² in diesem Segment in der Gesamtstadt entspricht.³ Die oben dargelegte Bestandsanalyse lässt somit weder auf ein quantitatives (Verkaufsfläche), noch auf ein qualitatives (Branchenmix, Betriebstypen) Angebotsdefizit schließen. Ebenso ist eine weitgehend flächendeckende, fußläufig erreichbare Nahversorgung (Fußweg bis zu max.

¹ GfK GeoMarketing, Sortimentskaufkraft für Münster 2022

² Berechnungen auf Grundlage der Flächenproduktivitäten im Lebensmitteleinzelhandel gem. Hahn Gruppe, Retail Real Estate Report 2022/2023

³ Stadtplanungsamt, Berechnungen auf Grundlage der Einzelhandelsdatenbank, Stand 08/2023

1.000 m) zu den nächstgelegenen Lebensmittelmärkten für alle Siedlungsbereiche in Kinderhaus gewährleistet. Dadurch sind kurze Wege zum Einkaufen auch für mobilitätseingeschränkte Menschen möglich.

Rückblickend auf die Entwicklungen vergangener Jahre ist an dieser Stelle zudem hervorzuheben, dass durch die Aktivitäten der Verwaltung und die intensive Vermittlungstätigkeit der WFM Entwicklungen und Ansiedlungen des Einzelhandels ermöglicht wurden, die sich nachhaltig positiv auf die Stabilität des Zentrums Idenbrockplatz ausgewirkt haben. Zu nennen sind hier z. B. die Ansiedlung moderner und zukunftsfähiger Nahversorger im Zuge der Erweiterung des Zentrums Idenbrockplatz, die Nachfolgenutzung des ehemaligen Rewe-Marktes durch das Discount-Kaufhaus Woolworth oder die Erweiterung des Aldi-Marktes in Flächen des ehemaligen Schlecker-Marktes hinein.

Weiteres Vorgehen

Grundsätzlich ist die Sicherung und Entwicklung des Stadtbereichszentrums Idenbrockplatz und der Nahversorgung in Kinderhaus eine Daueraufgabe der Stadtentwicklung. In diesem Kontext wird die weitere Entwicklung des Zentrums Idenbrockplatz durch das Stadtplanungsamt, die WFM und Münster Marketing gezielt beobachtet, um bei erkennbaren Problemlagen oder Fehlentwicklungen frühzeitig unterstützen und gegensteuern zu können. Diesbezüglich wird die WFM aktiv auf die Eigentümer aktuell leerstehender Ladenlokale mit einem Unterstützungsangebot zugehen. Eine Einflussnahme, z. B. auf die örtlichen Mietstrukturen zur Sicherung des Einzelhandels, ist jedoch weder möglich noch beabsichtigt.


Christopher Festersen
Amtsleiter

Anlage

Antrag lfd. Nr. A-N/0004/2023 der CDU-Fraktion der Bezirksvertretung Münster-Nord vom 10.02.2023 – Einzelhandelssterben in Kinderhaus verhindern – Nahversorgung sichern –

Amt für Bürger- und Ratsservice

21.02.2023
492-1650

Amt	über Dezerment
Stadtplanungsamt (federführend)	III
Münster Marketing	III

Antrag lfd. Nr. A-N/0004/2023 der CDU-Fraktion in der Bezirksvertretung Münster-Nord
„Einzelhandelssterben in Kinderhaus verhindern – Nahversorgung sichern“

Der beiliegende Antrag wird mit der Bitte um Kenntnisnahme und Prüfung bis zur nächsten Sitzung der Bezirksvertretung am 28.02.2023 übersandt.

Auf Ziffer 8.3 der Geschäftsanweisung über die Vorbereitung, Niederschrift und Durchführung der Beschlüsse des Rates, der Ausschüsse und der Bezirksvertretungen (mitgeteilt vom 13.02.2018) nehme ich Bezug.

I. A.

gez.
Lembeck



CDU-Fraktion in der BV-Nord

Münster, 10.02.2023

Antrag

Einzelhandelssterben in Kinderhaus verhindern – Nahversorgung sichern

1. Die Verwaltung wird beauftragt, unter Leitung der Wirtschaftsförderung Münster kurzfristig eine Aktionsgruppe „Einzelhandel Kinderhaus“ ins Leben zu rufen. Ziel der Arbeit dieser Gruppe soll sein, die zunehmend schlechter werdende Nahversorgung im Zentrum Kinderhaus bzgl. ihrer Angebotsvielfalt wieder zu verbessern.
2. Einzubinden sind neben Verwaltung und Wirtschaftsförderung Münster vor allem die Werbegemeinschaft Kinderhaus, der örtliche Einzelhandel, die örtlichen gewerblichen Vermieter, die Akteure des Bürgerzentrums, die Politik und Akteure aus dem Kinderhauser Vereinsleben.

Begründung

Die Leerstände im Zentrum Kinderhaus werden beständig mehr. Vor allem im älteren Teil des Nahversorgungszentrums stellen mehr und mehr Einzelhändler ihren Geschäftsbetrieb ein.

Innerhalb weniger Jahre haben die Anbieter von Schreibwaren, die Post, ein Fahrradladen, das Reisebüro, ein Schuhladen und ein Fitnessstudio etc. das Zentrum ersatzlos verlassen. Von weiteren Einzelhändlern ist bekannt, dass auch sie sich gedanklich mit einer Geschäftsaufgabe tragen.

Es droht ein weiteres Ausbluten der Nahversorgung für Kinderhaus und angrenzende Stadtteile. Diese Entwicklung ist besonders für ältere und mobilitätseingeschränkte Menschen sehr bedenklich. Zudem ist eine funktionierende, umfassende Nahversorgung unerlässlich für das Gelingen der Verkehrswende in Münster.

Deshalb gilt es, zunächst die Ursachen (Kaufkraft, Bevölkerungsstruktur, Mietspiegel, Veranstaltungen und kulturelle Aktivitäten) etc. zu analysieren. Anschließend soll ein konkreter Maßnahmenplan erarbeitet und verabschiedet werden, um diese Entwicklung zu stoppen und umzukehren.

Ziel muss sein, die vollumfängliche Nahversorgung in Kinderhaus sicherzustellen.

Weitere Begründung ggf. mündlich.

Bloch

Geißdörfer

Sauerwald

und Fraktion

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