

**Städtebauliche Wirkungsanalyse**  
für Einzelhandelsbausteine im Bereich Münster – Hafen  
in der Stadt Münster

Untersuchung im Auftrag der  
Stroetmann Grundbesitz-Verwaltung GmbH & Co. KG

in Zusammenarbeit mit

dem Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung,  
Verkehrsplanung der Stadt Münster

Stefan Kruse

Andrée Lorenzen

Junker und Kruse  
Stadtforschung ■ Planung  
Markt 5 44137 Dortmund  
Tel. 02 31 – 55 78 58-0 Fax 02 31 – 55 78 58-50  
[www.junker-kruse.de](http://www.junker-kruse.de) [info@junker-kruse.de](mailto:info@junker-kruse.de)

Dortmund, Mai 2010

# Inhalt

<b>1</b>	<b>Anlass und Zielsetzung der Untersuchung.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Methodische Vorgehensweise .....</b>	<b>5</b>
2.1	Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse .....	5
2.2	Exkurs – Die 10% -Schwelle der Umsatzumverteilung.....	9
<b>3</b>	<b>Beschreibung des Planvorhabens.....</b>	<b>12</b>
<b>4</b>	<b>Untersuchungsrelevante Angebots- und Nachfragesituation.....</b>	<b>17</b>
4.1	Angebotsituation im Untersuchungsraum .....	19
4.2	Absatzwirtschaftliche Rahmendaten.....	22
4.3	Städtebaulicher Kurzcheck der untersuchungsrelevanten Angebotsstandorte im Untersuchungsraum.....	26
4.3.1	Hauptzentrum.....	27
4.3.2	Nebenzentren .....	28
4.3.3	Nahversorgungszentren (Grundversorgungszentren) .....	30
4.3.4	Nahbereichszentren (Geschäftslagen der Grundversorgung) .....	31
<b>5</b>	<b>Absatzwirtschaftliche Auswirkungen im Einzugsbereich.....</b>	<b>33</b>
5.1	Umsatzumverteilung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel .....	36
5.2	Umsatzumverteilung in der Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel .....	38
5.3	Umsatzumverteilung in der Warengruppe Bekleidung / Wäsche .....	40
5.4	Umsatzumverteilung in der Warengruppe Schuhe / Lederwaren .....	41
<b>6</b>	<b>Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen („Umschlagen“ der Umsatzumverteilungen in städtebaulich negative Auswirkungen?).....</b>	<b>43</b>
<b>7</b>	<b>Zusammenfassung und Bewertung .....</b>	<b>51</b>

## 1 Anlass und Zielsetzung der Untersuchung

Östlich der Münsteraner Innenstadt ist im Zusammenhang mit der Umstrukturierung der **Stadthäfen Münster** auf der Teilfläche „Kreativkai-Ost“ auch die **Ansiedlung von Einzelhandelsbausteinen** geplant. Nach gegenwärtigen Überlegungen des Investors (Fa. Stroetmann aus Münster) sollen dort bis zu max. 8.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche realisiert werden. Neben einem Verbrauchermarkt und einem Lebensmitteldiscounter sind dabei auch Flächen für – noch nicht näher spezifizierte – Fachmarktangebote vorgesehen.

Diesbezüglich wurde vom Büro Junker und Kruse, Stadtforschung ■ Planung, Dortmund bereits im **Jahr 2007** eine **städtebauliche Wirkungsanalyse** erarbeitet, in der die Chancen (z. B. Sicherstellung einer attraktiven und langfristig angelegten Nahversorgung) und Risiken (mögliche Umsatzverlagerungen und somit negative städtebauliche Auswirkungen auf bestehende zentrale Versorgungsbereiche im Münsteraner Stadtgebiet), die mit diesem Vorhaben verbunden sind, untersucht wurden.

Zwischenzeitlich haben sich jedoch verschiedene für die Bewertung des Vorhabens relevante **Rahmenbedingungen verändert**. Neben einem leicht veränderten Nutzungskonzept des Investors sind dies beispielsweise aktuelle Erkenntnisse zur Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung im Untersuchungsraum, veränderte absatzwirtschaftliche Kennziffern einzelner Branchen und Betreiber, Entwicklungen im Einzelhandelsbestand in der Stadt Münster und derzeitige Planvorhaben in den untersuchungsrelevanten Warengruppen sowie auch Erkenntnisse aus der aktuellen Rechtsprechung zum Themenkomplex Einzelhandelssteuerung. Vor allem jedoch ist im Februar 2009 die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Münster vom Rat der Stadt beschlossen worden. Neben Abgrenzungen und Funktionszuweisungen für die zentralen Versorgungsbereiche im Münsteraner Stadtgebiet finden sich hier auch aktuelle planerische Zielaussagen zum Vorhabenstandort, die im Rahmen der Bewertung des Vorhabens berücksichtigt werden müssen.

Die nun vorliegenden Ergebnisse der aktualisierten Untersuchung zeigen die positiven und negativen Implikationen des Vorhabens auf und bieten entsprechende Lösungsmöglichkeiten an. Zudem soll diese Wirkungsanalyse auch vor dem Hintergrund aktueller rechtlicher Rahmenbedingungen und Grundlagen einerseits sowie des am 11. Februar 2009 vom Rat der Stadt beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Münster<sup>1</sup> andererseits eine **verlässliche Grundlage zur Abwägung** und Einstellung in die dann anstehenden genehmigungsrechtlichen Verfahrensschritte bilden.

Die für die Wirkungsanalyse erforderlichen konkreten Flächenangaben oder Branchenstrukturen basieren auf dem aktuellen Nutzungskonzept des Investors (Stand: Oktober 2009), liegen jedoch gegenwärtig nicht für alle Bausteine (nicht abschließend konkreti-

<sup>1</sup> Stadt Münster, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung; „Einzelhandels- und Zentrenkonzept Münster – Fortschreibung 2009“; Münster; Juli 2009

siert für Fachmarktangebote und Shops) vor, so dass hier eine Bandbreite realistischer Annahmen zu möglichen **Entwicklungsoptionen** formuliert wurde, die dann in einem zweiten Schritt in den entsprechenden Berechnungen und Bewertungen berücksichtigt wurden. Die daraus gewonnenen Ergebnisse bilden wiederum die Grundlage für abschließende Schlussfolgerungen zu städtebaulichen Auswirkungen einzelner Optionen.

## 2 Methodische Vorgehensweise

---

Zentraler Bestandteil der nachfolgenden Analyse ist es, die sich durch eine mögliche Umverteilung der Umsätze (bedingt durch sich ändernde Kaufkraftströme) ergebenden städtebaulichen Auswirkungen im projektrelevanten Einzugsbereich zu untersuchen. Angesichts dieser Vorgehensweise gliedert sich der Bericht wie folgt:

- In Kapitel 3 und 4 werden die Eingangsparameter der städtebaulichen und absatzwirtschaftlichen Wirkungsanalyse dargelegt; dabei handelt es sich insbesondere um die Beschreibung und absatzwirtschaftliche Einordnung des Vorhabens, die Abgrenzung des Untersuchungsraumes als potenziellen Einzugsbereich sowie die Darlegung der angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum.
- In Kapitel 5 werden schließlich die mit Hilfe des Gravitationsmodells auf Basis der dargestellten Eingangsparameter ermittelten möglichen monetären und prozentualen Umverteilungen dargestellt. Da diese jedoch alleine nicht aussagekräftig genug sind, werden darauf aufbauend für diejenigen zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsgebiet, die gewisse Schwellenwerte überschreiten, die abstrakten Ergebnisse der Berechnungen durch weitergehende Analysen im Hinblick auf mögliche städtebauliche Auswirkungen qualifiziert (Kap. 6).

### 2.1 Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse

---

Zur Prognose der von Einzelhandelsvorhaben ausgehenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Wirkungen hat sich in der Einzelhandelsforschung und -begutachtung der Gravitationsansatz bewährt. Das ursprünglich von Huff konzipierte Gravitationsmodell<sup>2</sup> kann nach Ansicht der Gutachter allerdings nur für eine erste Einschätzung dienen. Daher werden in dem hier angewendeten Gravitationsmodell vertiefend Kennwerte und Parameter sowohl zur sortimentspezifischen als auch standortspezifischen Attraktivität unter Berücksichtigung vorhandener Kaufkraftabschöpfungen rechnerisch eingestellt, was eine unabdingbare Voraussetzung für die Validität der Ergebnisse dieser Modellrechnung darstellt.

Unter Anwendung dieses differenzierten Gravitationsmodells, in das die für den Untersuchungsraum relevanten Kennwerte einfließen, wird die durch das Einzelhandelsvorhaben induzierte Umsatzumverteilung ermittelt. Im Ergebnis dieser absatzwirtschaftli-

---

<sup>2</sup> Vgl. Huff, David L.: Defining and estimating a trading area; Journal of Marketing; Vol. 28, 1964. Heinitz, G.: Die Analyse von Standorten und Einzugsbereichen. Passau 1999. Kemming: Raumwirtschaftstheoretische Gravitationsmodelle - Eine Untersuchung ihrer analytischen Grundlagen. Berlin, 1980. Löffler, G.: Konzeptionelle Grundlagen der chronologischen Betrachtungsweise in deterministischen Modellansätzen. Bremen, 1987.

chen Untersuchung kann dann eine Beurteilung und Folgenabschätzung der potenziellen städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens erfolgen.

Zum Grundverständnis des **Gravitationsmodells** ist prinzipiell Folgendes anzumerken:

- Für die untersuchten Standorte werden die Einzelhandelskennziffern der relevanten Hauptwarengruppen (hier: *Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Bekleidung/Wäsche und Schuhe/Lederwaren*) ermittelt bzw. liegen vor (Verkaufsfläche, Umsatz, Zentralitätsfaktor und Standortqualitätsgewichtung im Sinne von Gesamtattraktivität). Des Weiteren werden die räumlichen Widerstände zwischen den jeweiligen Nachfrage- und Angebotsstandorten zu Grunde gelegt<sup>3</sup>.
- Mit dem potenziellen „Marktzutritt“ des Vorhabens verändert sich das raumwirtschaftliche Standortgefüge, da Umsatz und Widerstände von Nachfrage- und Angebotsstandorten zueinander eine relative Veränderung erfahren.
- Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt anhand verschiedener Varianten, die jeweils unterschiedliche Grundannahmen als Gegenstand haben. Mit der daraus resultierenden Bestimmung von „Auswirkungskorridoren“ wird der aktuellen Rechtsprechung Rechnung getragen.

**Eingangswerte** des Gravitationsmodells sind:

- die vorhandenen **Verkaufsflächenangebote** nach Sortimentsgruppen und Anbietern / Standorten
- die **Flächenproduktivitäten** (Euro / m<sup>2</sup>) nach Sortimentsgruppen und Anbietern / Standorten und der daraus resultierende sortimentsgruppenspezifische und summierte **Umsatz** der Anbieter / Standorte
- die **Widerstände** (Raumdistanzen) zwischen den Standorten, die jeweils aus der Abhängigkeit der Sortimentsgruppen und der Gesamtattraktivität der Anbieter / Standorte und ihrer jeweiligen Marktgebiete resultieren
- der zu erwartende **Umsatz des geplanten Vorhabens**
- die einzelhandelsrelevante **Kaufkraft** im Einzugsgebiet für die projektrelevanten Sortimente

Die für eine Verträglichkeitsanalyse notwendigen konkreten einzelhandelsbezogenen Flächenangaben, Umsätze und Sortimentsstrukturen sind in allen Schritten detailliert und in verschiedenen Varianten (darunter auch eine unter rechtlichen Aspekten notwendige städtebauliche Worst-Case-Betrachtung) in die Analyse eingestellt.

---

<sup>3</sup> Diese sind ermittelt anhand von Zeitdistanzen und Entfernungen nach einem Routenplaner ([www.falk.de](http://www.falk.de)).

Grundsätzlich ist jedoch anzunehmen, dass das umschriebene Modell und seine Ergebnisse nur eine erste Einschätzung möglicher Auswirkungen erlauben. Die städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Implikationen der wettbewerblichen Auswirkungen (mögliches „Umschlagen“ absatzwirtschaftlicher in städtebaulich negative Auswirkungen) ist ein weiterer – zwingend erforderlicher – Schritt bei der Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens.

### **Angebotsseitige Datenbasis**

Methodisch stützt sich diese Stellungnahme auf eine aktuelle und valide Datenbasis. Die vorliegenden **Datengrundlagen** stammen aus der kontinuierlich fortgeschriebenen Einzelhandels-Datenbank der Stadt Münster (Stand: Dezember 2009). Diese umfasst alle im Münsteraner Stadtgebiet vorhandenen Einzelhandelsbetriebe<sup>4</sup>, deren Hauptbranche und Gesamtverkaufsfläche sowie die räumliche Lage<sup>5</sup> der Ladenlokale im Stadtgebiet. Neben den klassischen Hauptsortimenten können jedoch auch relevante Nebensortimente zentraltragende Funktion einnehmen. Für entsprechende Betriebe wurde eine sortimentsgenaue Differenzierung der Verkaufsflächen durchgeführt, die auf gezielten Erhebungen sowie methodischen Schlüsselzuweisungen basiert. Es liegen somit für alle Anbieter der untersuchungsrelevanten Sortimente<sup>6</sup> im Untersuchungsgebiet differenzierte Daten für die jeweils geführten Sortimentsgruppen und Verkaufsflächen vor.

Bei der Ermittlung der aktuellen **Umsatzzahlen** werden nicht nur die zu Grunde liegenden Verkaufsflächen sowie bundesdurchschnittliche Umsatzkennwerte angesetzt, sondern vielmehr die konkrete Situation vor Ort mit berücksichtigt. Dazu zählen insbesondere die unterschiedlichen Flächenproduktivitäten der Vertriebsformen, die spezifischen Kennwerte einzelner Anbieter sowie die Berücksichtigung der räumlich detaillierten Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum.

### **Abgrenzung und Definition der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum**

Im Hinblick auf die städtebauliche Lage und Einordnung der Einzelhandelsbetriebe im Rahmen der Bestandsanalyse und die Bewertung möglicher städtebaulicher Auswirkungen

---

<sup>4</sup> Dies umfasst neben dem eigentlichen Einzelhandel im engeren Sinne auch Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckereien, Metzgereien, Konditoreien) sowie weitere, in ihrer Funktion vergleichbare Einzelhandelseinrichtungen (z.B. Tankstellenshops, Kiosks, Apotheken).

<sup>5</sup> Unterschieden wurden in diesem Zusammenhang insbesondere nach Zentralen Versorgungsbereichen (i.S.d. §§ 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB sowie § 11 (3) BauNVO), städtebaulich integrierten Lagen (d.h. Wohnsiedlungsbereichen zugeordnete Standorte) und städtebaulich nicht integrierten Lagen (z.B. periphere, rein autokundenorientierte Standorte am Stadtrand oder in Gewerbegebieten)

<sup>6</sup> Hierzu zählen Sortimente der Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Bekleidung/Wäsche, Schuhe/Lederwaren sowie ferner Blumen/Zoo und Schreibwaren/Papier/Bücher

gen aufgrund des Vorhabens ist eine Abgrenzung der schützenswerten *zentralen Versorgungsbereiche* notwendig.

Mit dem im Februar 2009 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Münster besteht in diesem Zusammenhang eine konkrete Leitlinie zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung, welche neben den Abgrenzungen und Funktionszuweisungen der zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet u.a. auch detaillierte Aussagen zur Bestandssituation und zu Entwicklungszielen für einzelne Standorte im Stadtgebiet enthält<sup>7</sup>. Somit besteht eine fundierte städtebauliche und absatzwirtschaftliche Bewertungsgrundlage, auf deren Basis, insbesondere der Typisierung der Versorgungszentren im Stadtgebiet Münster, die Untersuchung möglicher Auswirkungen eines Ansiedlungsvorhabens im Bereich Münster-Hafen auf die Versorgungsstrukturen im Sinne des § 11(3) BauNVO, erfolgt.

### **Nachfrageseitige Datenbasis**

Im Rahmen der Grundlagenermittlung stellt die **Nachfrageseite** einen weiteren wichtigen Baustein dar. Dabei zählt die modellgestützte Schätzung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft innerhalb von Einzelhandelsgutachten und -analysen zu den Arbeitsschritten, die methodisch nur unzureichend abgesichert sind. Da sowohl in der amtlichen Statistik als auch in sonstigen statistischen Quellen keine Daten und Angaben über Einkommen und Kaufkraftpotenzial zur Verfügung stehen, muss der Wert der vorhandenen, einzelhandelsrelevanten Kaufkraft durch Regionalisierung entsprechender Daten des privaten Verbrauchs aus der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung induziert werden.

In diesem Zusammenhang wird in der Praxis u.a. auf Werte der BBE, Köln zurückgegriffen. Diese sogenannten **einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern**, die jährlich aktualisiert veröffentlicht werden, vermitteln das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial einer räumlichen Teileinheit (Kommune) im Verhältnis zu dem des gesamten Bundesgebietes. Liegt der errechnete Wert unter dem Wert 100 (Bundesdurchschnitt), so ist die Region durch ein um den entsprechenden Prozentsatz niedrigeres einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau im Vergleich zum Bundesdurchschnitt gekennzeichnet. Übersteigt der lokalspezifische Wert den Indexwert 100, liegt entsprechend ein vergleichsweise höheres einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau vor.

Basis der Berechnungen und Darstellungen sind die kleinräumig differenzierten Bevölkerungsdaten für die einzelnen Stadtbezirke der Stadt Münster, so dass aktuelle Kaufkraftdaten für den Einzugsbereich vorliegen.

---

<sup>7</sup> Hierbei geht es neben der räumlichen Ausdehnung vor allem um die Bewertung der derzeitigen Stabilität und Attraktivität sowie die Beschreibung potenzieller Auswirkungen durch veränderte interne und externe Rahmenbedingungen.

Insgesamt basiert die absatzwirtschaftliche Wirkungsanalyse auf einer detaillierten und abgestimmten, z. T. primärstatistisch ermittelten bzw. aktualisierten, Bestandsdatenbasis.

## **2.2 Exkurs – Die 10%-Schwelle der Umsatzumverteilung**

---

Bereits in einer Vielzahl von gutachterlichen Stellungnahmen und gerichtlichen Urteilen zu Einzelhandelsansiedlungsvorhaben basierte die Einordnung und Bewertung des zumutbaren Kaufkraftabzuges auf der sog. „10%-Marke“<sup>8</sup>. Dabei wird vermutet, dass eine von Einzelhandelsgroßvorhaben in den benachbarten Gemeinden bzw. Standorten erzeugte Umsatzumverteilung von nicht mehr als 10% zu Lasten des zentrenorientierten Einzelhandels keine negativen städtebaulichen Auswirkungen i.S. von § 11 Abs. 3 BauNVO erwirkt; folglich sind die Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit des betroffenen zentralen Versorgungsbereiches lediglich absatzwirtschaftlicher, nicht jedoch städtebaulicher Art.

So begrüßenswert der Rückgriff auf eine derart quantitative und augenscheinlich auch operationalisierbare Messgröße sein mag, so kritisch ist

- die fachwissenschaftliche Herleitung der 10%-Marke und
- die per se erfolgte Anwendung der 10%-Marke, ohne angemessen die raumordnerischen und städtebaulichen Gegebenheiten und Spezifika zu berücksichtigen und in die Bewertung einzustellen.

### **Zur fachwissenschaftlichen Herleitung der „10%-Marke“:**

- Der Grenzwert von 10% basiert auf einer im Auftrag der Arbeitsgemeinschaft der Industrie- und Handelskammern in Baden-Württemberg mit Förderung des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg erstellten Langzeitstudie<sup>9</sup>: Innerhalb der Jahre 1992 bis 1996 sind acht unterschiedliche Einzelhandelsprojekte vom Supermarkt mit 900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bis hin zum Einkaufszentrum mit ca. 21.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf ihre raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen untersucht worden. Aus den gesammelten Ergebnissen wurde eine Querschnittsauswertung vorgenommen, als deren Resultat ein „Wirkungsgefüge bei der Ansiedlung eines dezentralen Einzelhandelsbetriebes“ und eine Übersicht zu „Grenzwert-

---

<sup>8</sup> Vgl. z.B.: Schmitz, Holger/Federwisch, Christof, Einzelhandel und Planungsrecht, Berlin 2005, Rz. 361-365, auch mit Nachweisen der Rechtsprechung; Schmitz, Holger; Factory Outlet Center in der Rechtsprechung - Der Kaufkraftabzug als Maßstab für eine interkommunal rücksichtsvolle Einzelhandelsansiedlung? In: BauR 10/99, S. 1100-1113; OVG Münster (zu CentroOberhausen), OVG NRW, Urteil vom 06.06.2005 - 10 D 145/04. NE, Urteilsabdruck S. 57 ff

<sup>9</sup> Vgl. GMA; Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe, Kurzfassung der GMA-Langzeitstudie im Auftrag der Arbeitsgemeinschaft der Industrie- und Handelskammern in Baden-Württemberg mit Förderung des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg, Ludwigsburg 1997, S. 41

ten der Umsatzumverteilung bei großflächigen Ansiedlungsvorhaben in der jeweiligen Standortgemeinde“ erstellt wurde<sup>10</sup>.

- Für innenstadtrelevante Sortimente leiten sich demnach erhebliche städtebauliche Folgen zwischen 10% und 20% Umsatzumverteilung ab. Interessanterweise wurde hierzu angemerkt, dass die Auswirkungen durch Einzelfallprüfung zu verifizieren sind, also nicht ohne Weiteres pauschal zu übertragen sind.
- Fachwissenschaftlich ist die 10%-Marke oder auch Erheblichkeitsgrenze, ab der erhebliche städtebauliche Auswirkungen wahrscheinlich werden, somit nicht pauschal anwendbar.
- Vielmehr ist für die von Einzelhandelsgroßvorhaben potenziell ausgehenden Implikationen nach den „Worst Case-Fällen“ zu urteilen, so dass auch bei **Nicht-Erreichen von 10% Umsatzumverteilung** zu Lasten einer Innenstadt / eines Stadtkerns negative städtebauliche Auswirkungen erfolgen können.<sup>11</sup>
- Gleichzeitig bedeutet dies aber auch, dass auch **Umsatzumverteilungen von über 10%** – wenn aus den wettbewerblichen Auswirkungen im entsprechenden Einzelfall (zentraler Versorgungsbereich) keine gravierenden Folgen für die bestehenden Einzelhandelsstrukturen resultieren – städtebaulich verträglich sein können. In der obergerichtlichen Rechtsprechung wird die Frage des „Umschlagens“ von Umsatzumverteilungen (wettbewerbliche Auswirkungen) in städtebaulich negative (strukturelle Auswirkungen) mit unterschiedlichen Ergebnissen diskutiert. Die Bandbreite der Werte reicht von 10%<sup>12</sup>, über 10% bis 20%<sup>13</sup> bis hin zu etwa 30%<sup>14</sup>.
- Auch vor dem Hintergrund der seit mehr als einem Jahrzehnt andauernden wirtschaftlich angespannten Lage im Einzelhandel ist die 10%-Schwelle kritisch zu sehen. So können angesichts der nur geringen Gewinnmargen in vielen Warengruppen auch schon deutlich geringere Umsatzumverteilungen gravierende Folgen für die bestehenden Einzelhandelsstrukturen besitzen.<sup>15</sup>

Somit ist die städtebauliche Verträglichkeit großflächiger Planvorhaben immer auch aus den individuellen lokalen Gegebenheiten betroffener zentraler Versorgungsbereiche und der wirtschaftlichen Stabilität und Potenz der relevanten Anbieter abzuleiten. Diese müssen ebenfalls Gegenstand der gutachterlichen Untersuchung sein. Diese Pflicht

---

<sup>10</sup> Vgl. GMA; A.a.O., Ludwigsburg 1997, S. 34 und 36

<sup>11</sup> Vgl. OVG Mecklenburg-Vorpommern 3k 09/04, 03.02.2006

<sup>12</sup> Vgl. OVG Potsdam, NVwZ 1999, 434; OVG Münster, BRS 59 Nr. 70; OVG Koblenz, NVwZ-RR 2001, 638 = BRS 64 Nr. 33

<sup>13</sup> Vgl. OVG Koblenz v. 08.01.1999 – 8 B 12650/98 -, NVwZ, 1999, 435, 438; VGH München, BayVBl 2001, 175 = BRS 63 Nr. 62.

<sup>14</sup> Vgl. OVG Weimar, Urt. V 20.12.2004 – 1 N 1096/03, Juris m. w. Nachw.

<sup>15</sup> Vgl. z.B. Acocella, D.; Fürst, U.C. (2002): 10 Prozent Umsatzumverteilung. In: BAG Handelsmagazin, 05-06/2002, S. 29ff

geht nicht zuletzt auf die – vom Bundesverwaltungsgericht in ihrem Inhalt bestätigten – CentrO-Urteile des OVG Münster<sup>16</sup> zurück. Nach den CentrO Urteilen ist in diesem Zusammenhang festzuhalten, dass

- der *gewichtige Schwellenwert* bei 10% Umsatzverlust liegt (Regelfall), jedoch
- die Beurteilung offen bleibt, ob ein Schwellenwert von 10% für alle Fallkonstellationen gelten kann und mit welcher Maßgabe bei der Ermittlung der Zumutbarkeitsschwelle die raumordnerische Funktion der betroffenen Gemeinde zu berücksichtigen ist.

Der gewichtige Schwellenwert ist als wesentlicher Indikator, anhand dessen die Intensität der Belastung der Nachbarkommunen ermittelt werden kann, somit nicht identisch mit der Zumutbarkeitsschwelle. Das Erreichen des gewichtigen Schwellenwertes ist Anlass, den Kaufkraftabfluss in die Abwägung bei der Planung als Belang einzustellen und zu bewerten, denn „Überschritten ist die städtebauliche Relevanzschwelle erst dann, wenn ein Umschlag von rein wirtschaftlichen zu städtebaulichen Auswirkungen stattzufinden droht“.<sup>17</sup>

Die Ermittlung der monetären bzw. prozentualen Höhe der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ist demnach bei der abschließenden Beurteilung städtebaulich und versorgungsstrukturell negativer Implikationen allein nicht ausreichend. Auch ist die 10%-Marke der Umsatzumverteilung in diesem Zusammenhang nicht als „Demarkationslinie“ zu sehen, sondern es sind die konkreten Angebotsstrukturen und Rahmenbedingungen zu berücksichtigen.

Eine **städtebaulich relevante Umsatzumverteilung** liegt z. B. dann vor, wenn durch Geschäftsaufgaben die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet ist<sup>18</sup>, bzw. Ladenleerstände zu einer Verminderung der Vielfalt und Dichte des Warenangebotes sowie zu abnehmender Frequenz, zur Niveauabsenkung und damit zu einer **Beinträchtigung der Funktionsfähigkeit** des betroffenen zentralen Versorgungsbereiches führt<sup>19</sup>.

Ein einschlägiges Urteil des Bundesverwaltungsgerichts interpretiert den in diesem Zusammenhang verwendeten Begriff der „**Funktionsstörung**“ eines zentralen Versorgungsbereiches als Herbeiführung eines Zustandes der Unausgewogenheit, der zur Folge hat, dass der Versorgungsbereich seinen Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr in substantieller Weise wahrnehmen kann.<sup>20</sup>

---

<sup>16</sup> Vgl. Urteil des OVG NRW vom 28.12.2005 – 10 D 148/04.NE - „Centro-Urteil“

<sup>17</sup> ebenda

<sup>18</sup> vgl. Fickert/Fieseler, BauNVO, 10. Auflage (2002), § 11 Rn. 21.1 m.w.N.

<sup>19</sup> vgl. u. a. Janning, Der Ausschluss des zentrenschädigenden Einzelhandels im unbeplanten Innenbereich, BauR 2005, 1723, 1725

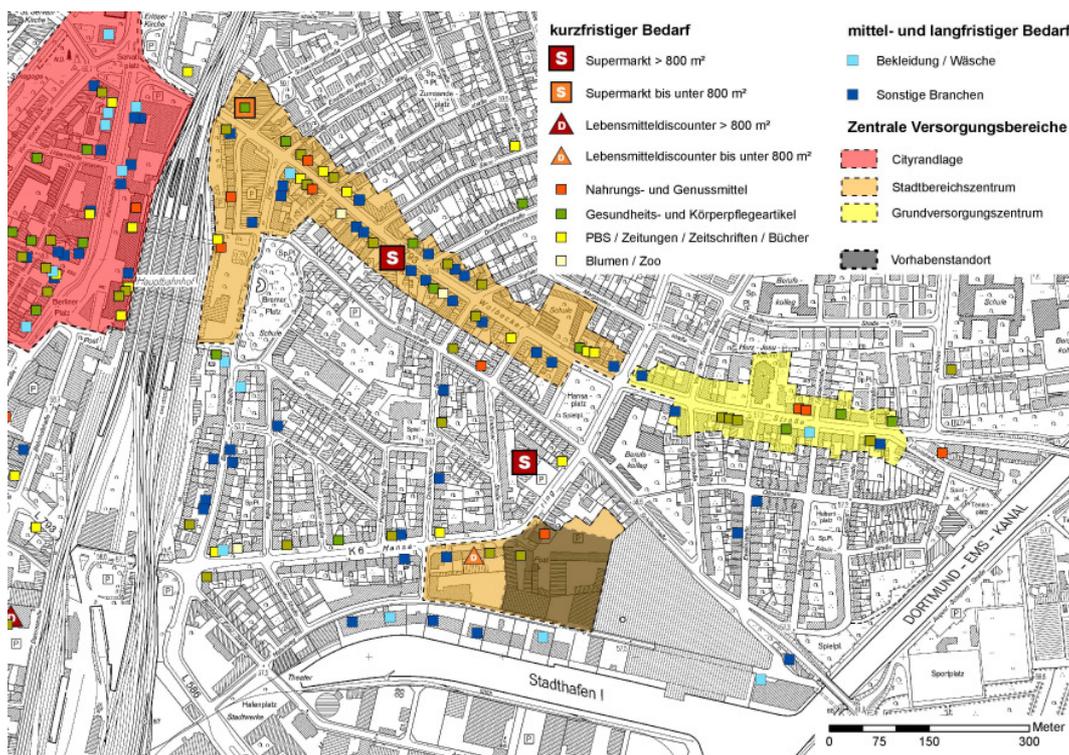
<sup>20</sup> BverwG 4 C 7.07 vom 11. Oktober 2007

### 3 Beschreibung des Planvorhabens

#### Lage des Vorhabenstandorts

Der Vorhabenstandort befindet sich im südöstlichen Siedlungsbereich der Münsteraner Kernstadt auf den nördlich des Hafenbeckens des Stadthafen I gelegenen Flächen einer ehemaligen Holzhandlung in Verbindung mit weiteren angrenzenden Grundstücken (u.a. dem heute von der Post AG genutzten Grundstück Hansaring 64). Grundlage konzeptioneller Überlegungen für den Standort ist der 2004 beschlossene „Master plan / Integriertes Handlungskonzept Stadthäfen Münster“, der den Bereich als Entwicklungsschwerpunkt „Kreativkai-Ost“ definiert. Im Zusammenhang mit der Umstrukturierung dieses Planareals bestehen seitens der Stadt Münster Überlegungen zur Entwicklung eines attraktiven Einzelhandelsschwerpunktes für die Wohnbevölkerung in den umliegenden Quartieren inklusive der zukünftigen Bewohner eines umstrukturierten „OSMO“-Areal. Dementsprechend weist das Einzelhandels- und Zentrenkonzept diesen Teilbereich als „Stadtbereichszentrum Hansaring/OSMO“ aus, der als integrierter Versorgungsbereich mittelzentraler Stufe entwickelt und etabliert werden soll.<sup>21</sup>

Karte 1: Lage und Umgebung des Vorhabenstandorts



Eigene Darstellung auf Basis der von der Stadt Münster zur Verfügung gestellten Grundkarte und Einzelhandelsbestandsdaten zum Untersuchungsgebiet

<sup>21</sup> vgl. Stadt Münster, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung; Einzelhandels- und Zentrenkonzept Münster – Fortschreibung 2009, Münster, 2009, S. 84f

Das unmittelbare Umfeld des Planstandorts ist durch die Gewerbe- und Wohnnutzungen im Bereich des Stadthafens am Hansaring, südöstlich der Innenstadt geprägt. Der Vorhabenstandort selbst besteht aktuell überwiegend aus brachgefallenen Gewerbeflächen der ehemaligen Holzhandlung Wehmeyer sowie den benachbarten Flächen der Post AG. Die Erschließung des Standortes erfolgt derzeit primär über den Hansaring, wo mit einem Penny-Markt und mehreren kleinteiligen Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten bereits diverse zentrenprägende Nutzungen vorhanden sind. Ferner befindet sich auch ein Rewe-Markt in unmittelbarer Nachbarschaft des Planstandorts am Hansaring.

Nördlich des Standorts schließt sich überwiegend Wohnbebauung an, während sich im Süden der Stadthafen befindet, in dessen Randbereich sich in der jüngeren Vergangenheit zahlreiche gastronomische Angebote etabliert haben. Der südlich des Hafens anschließende Bereich des Stadthafens ist vorwiegend gewerblich geprägt.

Aus städtebaulicher Sicht handelt es sich bei dem Vorhabenstandort um eine siedlungsräumlich integrierte Lage, in dem gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Münster der zentrale Versorgungsbereich „Stadtbereichszentrum Hansaring/Osmo“ entwickelt werden soll. Zusammen mit den bereits heute bestehenden Nutzungen am Hansaring soll dieser Bereich für die umliegenden Quartiere wichtige Versorgungsfunktionen übernehmen.

### **Beschreibung des Planvorhabens**

Für den Vorhabenstandort bestehen konkrete Planungen zur Ansiedlung eines **Verbrauchermarktes** mit einer Verkaufsfläche von insgesamt rund 3.000 m<sup>2</sup> (zzgl. eines **Getränkemarkts** mit rund 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) sowie eines **Lebensmitteldiscounters** mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 1.000 m<sup>2</sup>. Von diesen vorgesehenen Gesamtverkaufsflächen für die Lebensmittelmärkte entfallen üblicherweise rund 80 % auf das Hauptsortiment **Nahrungs- und Genussmittel**. Das übrige Angebot umfasst Waren aus dem Bereich Gesundheit und Körperpflege sowie weitere Non-Food-Artikel v.a. in Form von Aktionswaren. Für diese Randsortimente (z. B. Bekleidung, Spielwaren, Zooartikel) ergibt sich sortimentspezifisch aufgrund ihres geringen geplanten Umfangs nur eine deutlich nachgeordnete absatzwirtschaftliche Bedeutung.

Die maximal vorgesehene **Gesamtverkaufsfläche des Standorts** ist mit ca. **8.000 m<sup>2</sup>** veranschlagt, wonach theoretisch bis zu 3.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für weitere Einzelhandelsnutzungen zur Verfügung stehen. Hinsichtlich der genauen Ausgestaltung dieser letztgenannten Bausteine liegt derzeit noch keine ausreichend konkrete Planung vor. Vorgesehen sind lt. Angaben des Investors Fachmarktflächen für Drogeriewaren, Textilien, Schuhe etc., jeweils auf Verkaufsflächen von maximal 800 m<sup>2</sup> sowie kleinteilige Angebotsgrößen für Einzelhandel und Dienstleistung, z.B. Apotheke, Bank, Blumenhandel, etc.

Als Annahmen für die weiteren Berechnungen wird im folgenden von einer weitgehend differenzierten Aufteilung dieser Verkaufsflächen auf die verschiedenen Sortimente mit durchschnittlichen Fachmarktgrößen von rund 500 m<sup>2</sup> einerseits und – im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung von einer Ausreizung der avisierten maximalen Verkaufsflächen von bis zu 800 m<sup>2</sup> für die genannten Sortimente andererseits ausgegangen.

In nennenswertem Umfang sollen Waren der Hauptbranchen *Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Bekleidung/Wäsche* und *Schuhe/Lederwaren* angeboten werden, die dementsprechend als **untersuchungsrelevante Warengruppen** definiert werden können. Für andere zentrenrelevante Sortimente sind lediglich kleinteilige Flächen, wie beispielsweise für einen Zeitschriftenladen oder ein Blumengeschäft vorgesehen.

Für die geplanten Lebensmittelbetriebe sowie einen möglichen Drogeriemarkt werden jeweils die Anteile der untersuchungsrelevanten Sortimente (insbesondere Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheits- und Körperpflegeartikel) differenziert betrachtet. Sofern weitere Randsortimente angeboten werden, ergeben sich für diese Sortimentsgruppen Umsätze, die jedoch im Rahmen dieser Untersuchung nicht relevant sind, da die Verkaufsfläche für Randsortimente (Annahme: maximal bis zu ca. 20 % der Gesamtverkaufsfläche) im Rahmen der Auswirkungen betriebstypenabhängig und damit nachrangig ist. Entsprechend werden diese vergleichsweise geringen Umsatzvolumina in den folgenden Berechnungen zu möglichen Umsatzumverteilungen nicht berücksichtigt, da hier ein Umschlagen in städtebauliche Auswirkungen – im Sinne von Funktionsverlusten zentraler Versorgungsbereiche – nicht zu erwarten ist. Gleiches gilt für die genannten kleinteiligen zentrenrelevanten Ergänzungsangebote sowie möglicher Angebote im nicht-zentrenrelevanten Sortimentsbereich auf der verbleibenden „Restfläche“.

Somit sind folgende voraussichtliche Flächenanteile der **untersuchungsrelevanten Sortimente** *Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Bekleidung/Wäsche* und *Schuhe/Lederwaren* in den aufgeführten untersuchungsrelevanten Warengruppen in die späteren Berechnungen einzustellen:

**Tabelle 1: Voraussichtliche Verkaufsflächenanteile der untersuchungsrelevanten Sortimente am Planvorhaben**

Warengruppe	geplante Gesamtverkaufsfläche	Anteil untersuchungsrelevantes Hauptsortiment
<b>Nahrungs- und Genussmittel</b>		
<i>Verbrauchermarkt</i>	3.000 m <sup>2</sup>	2.400 m <sup>2</sup>
<i>Getränkemarkt</i>	600 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>
<i>Lebensmitteldiscounter</i>	1.000 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>
<b>Gesundheits- und Körperpflegeartikel (Drogeriewaren)</b>		
<i>Drogeriemarkt</i>	500 – 800 m <sup>2</sup>	450 – 720 m <sup>2</sup>
<i>Apotheke*</i>	100 – 200 m <sup>2</sup>	20 – 40 m <sup>2</sup> *
<i>Randsortimentsangebote (bei o.g. Lebensmittelanbietern)</i>	rd. 200 m <sup>2</sup>	rd. 200 m <sup>2</sup>
<b>Bekleidung / Wäsche</b>	500 – 800 m <sup>2</sup>	500 – 800 m <sup>2</sup>
<b>Schuhe / Lederwaren</b>	500 – 800 m <sup>2</sup>	500 – 800 m <sup>2</sup>

\* zu Grunde gelegt wird der (Umsatz-)Anteil freiverkäuflicher Apothekenwaren von rund 20 %

### Umsatzprognose für das Planvorhaben

Mit Blick auf die potenzielle Neuansiedlung der geplanten Einzelhandelseinrichtungen gilt es aufzuzeigen, welcher durchschnittliche Umsatz durch dieses Planvorhaben zusätzlich erwirtschaftet werden müsste, um eine vorhabenübliche Flächenproduktivität zu erreichen. In Abhängigkeit von der Angebotsform oder dem konkreten Anbieter bestehen dabei große Unterschiede bei den jeweiligen Flächenproduktivitäten, wodurch auch die Auswirkungen möglicher Neuansiedlungen oder Erweiterungen unterschiedlich ausfallen können.

Unter Berücksichtigung branchenüblicher und betriebstypenspezifischer Kennwerte können für das Vorhaben **durchschnittliche Flächenproduktivitäten** veranschlagt werden, aus denen sich die jährlichen Soll-Umsätze in den untersuchungsrelevanten Sortimentsgruppen ergeben.

Da mittels bauleitplanerischer Maßnahmen lediglich Sortimente und Verkaufsflächen gesteuert werden können, verbietet sich im Rahmen einer Verträglichkeitsanalyse eine „betreiberscharfe“ Betrachtung und Bewertung. Im Sinne der einschlägigen Rechtsprechung<sup>22</sup> ist es erforderlich, die städtebaulichen Auswirkungen eines Vorhabens (u.a. Umsatzberechnungen) im Sinne einer „**Worst-Case-Betrachtung**“ durchzuführen. Somit sind den gutachterlichen Berechnungen und Bewertungen maximale Rahmenda-

<sup>22</sup> u.a. sog. Preußen-Park-Urteil des OVG Münster: OVG NRW Az.: 7a D 60/99.NE vom 07.Dez.2000, S. 53 ff.

ten eines Vorhabens zu Grunde zu legen. Im Falle eines Lebensmitteldiscounters als Betriebstyp bedeutet dies beispielsweise, dass nicht nur die Leistungsfähigkeit (ausgedrückt in der sog. Flächenproduktivität = jährlicher Umsatz pro m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) eines möglicherweise absehbaren Betreibers oder eine durchschnittliche Flächenproduktivität zu Grunde gelegt wird, sondern wegen der großen Unterschiede in der Leistungsfähigkeit für die folgenden Berechnungen und Bewertungen vergleichend die Flächenproduktivität des relevanten Marktführers (hier: Lidl mit durchschnittlich 5.480 Euro pro m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) eingestellt wird.

Darüber hinaus findet im Rahmen der Berechnungen auch eine „**Moderate Case-Variante**“ unter Zugrundelegung geringerer Flächenproduktivitäten Berücksichtigung.

Die branchenspezifischen Umsatzvolumina der untersuchungsrelevanten Warengruppen stellen sich demnach wie folgt dar:

**Tabelle 2: Branchenspezifischer Vorhabenumsatz in Varianten**

Warengruppe	untersuchungsrelevante Verkaufsfläche (m <sup>2</sup> )	Worst Case-Variante		Moderate Case-Variante	
		Flächenproduktivität (Euro/ m <sup>2</sup> )	Umsatz (Mio. Euro)	Flächenproduktivität (Euro/ m <sup>2</sup> )	Umsatz (Mio. Euro)
Verbrauchermarkt	2.400	4.300	10,3	4.050*	9,7
Lebensmitteldiscounter	800	5.480*	4,4	4.580*	3,7
Getränkemarkt	600	3.300	2,0	2.500	1,5
<b>Nahrungs- und Genussmittel</b>	<b>3.800</b>	<b>4.400</b>	<b>16,7</b>	<b>3.920</b>	<b>14,9</b>
Drogeriemarkt	450 – 720	5.000	2,3 – 3,6	3.750	1,7 – 2,7
Apotheke**	20 – 40	4.800	0,1 – 0,2	4.500	0,1 – 0,2
Randsortimentsangebote	200	4.500	0,9	3.750	0,8
<b>Gesundheit und Körperpflege</b>	<b>670 – 960</b>	<b>rd. 4.900</b>	<b>3,3 – 4,7</b>	<b>rd. 3.900</b>	<b>2,6 – 3,7</b>
<b>Bekleidung / Wäsche</b>	<b>500 – 800</b>	<b>3.200</b>	<b>1,6 – 2,6</b>	<b>3.100</b>	<b>1,6 – 2,5</b>
<b>Schuhe / Lederwaren</b>	<b>500 – 800</b>	<b>3.100</b>	<b>1,6 – 2,5</b>	<b>3.000</b>	<b>1,5 – 2,4</b>

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis verschiedener Kennwerte

\* EHI Retail Institute, Handel aktuell 2009/2010; Köln, Oktober 2009; S. 184)

\*\* zu Grunde gelegt wird der (Umsatz-)Anteil freiverkäuflicher Apothekenwaren von rund 20 %

## 4 Untersuchungrelevante Angebots- und Nachfragesituation

---

Das folgende Kapitel beschäftigt sich mit den einzelhandelsrelevanten Rahmenbedingungen im potenziellen Einzugsbereich des Planvorhabens. Hierzu erfolgt eine Abgrenzung dieses Einzugsgebietes und eine Analyse der absatzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Ein Fokus liegt hierbei auf den untersuchungsrelevanten Warengruppen.

### Abgrenzung des Untersuchungsgebiets

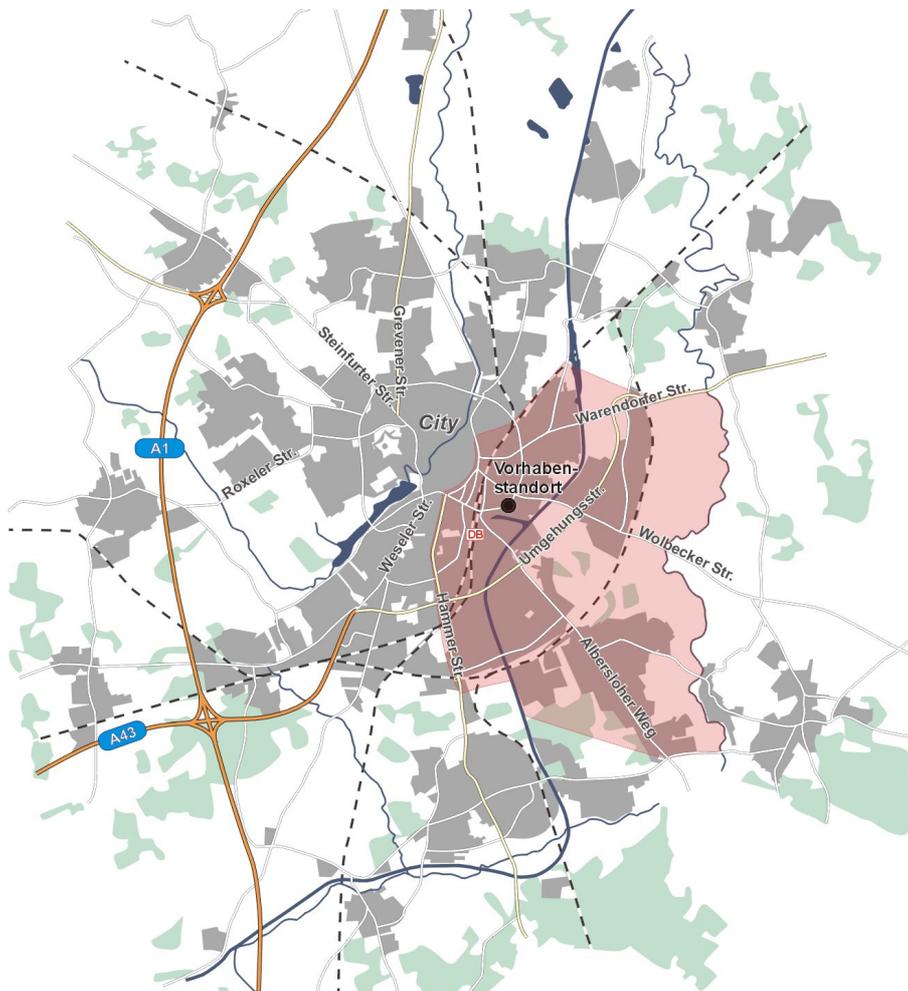
Als **weiteres Einzugsgebiet** des Vorhabens kann im Wesentlichen zunächst das südöstliche Münsteraner Stadtgebiet zu Grunde gelegt werden. Durch die siedlungsstrukturelle und verkehrliche Lage des Vorhabenstandorts weisen innerhalb Münsters jedoch vor allem die umliegenden Siedlungsbereiche zwischen Bahnhof (bzw. Hauptbahntrasse) und Dortmund-Ems-Kanal einen sehr engen räumlichen Bezug zum Vorhabenstandort auf. Es ist anzunehmen, dass sich ein hoher Anteil der Kunden, die den Vorhabenstandort aller Wahrscheinlichkeit nach mit einer gewissen Regelmäßigkeit aufsuchen werden, aus diesem **Kerneinzugsgebiet** rekrutiert.

Aufgrund der beschriebenen Dimension des Planvorhabens umfasst der **weitere Einzugsbereich** des Vorhabenstandorts darüber hinaus auch Besucher und Kunden, die den Standort aller Wahrscheinlichkeit nach zwar mit einer gewissen Regelmäßigkeit aufsuchen werden, jedoch eine deutlichere räumliche Einkaufsorientierung auf andere Standorte aufweisen und demnach nicht hauptsächlich auf den Einzelhandel am Vorhabenstandort ausgerichtet sind (z.B. Gremmendorf / Angelmodde).

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Anteile an dem Kaufkraftpotenzial, die durch das Vorhaben abgeschöpft werden können, sich mit zunehmender Entfernung vom Vorhabenstandort verringern. Dementsprechend geringer ist das Kundenaufkommen aus dem weiteren Einzugsgebiet. Dennoch können auch hier absatzwirtschaftliche Auswirkungen durch das Planvorhaben nicht von vornherein ausgeschlossen werden und sind somit in den Betrachtungen dieser Wirkungsanalyse zu berücksichtigen.

Aufgrund der hohen Distanzempfindlichkeit bei Versorgungskäufen von Gütern des täglichen Bedarfs ist nicht davon auszugehen, dass das Planvorhaben in der beschriebenen Dimensionierung weitere kommunal oder interkommunal relevante Veränderungen der Kaufkraftströme hervorrufen wird. Alle Gebiete und Standorte außerhalb des definierten Untersuchungsraums spielen aufgrund der hohen Raum-Zeit-Widerstände sowie der räumlichen Nähe zu alternativen Angebotsstandorten nur eine deutlich untergeordnete Rolle bei der Betrachtung möglicher räumlicher Austauschbeziehungen mit dem Vorhabenstandort. Dementsprechend sind hier auch keine relevanten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen durch das Planvorhaben zu erwarten. Im Fokus der weiteren Betrachtungen stehen somit stets die Auswirkungen innerhalb dieses Einzugsgebiets, das anhand der siedlungsstrukturellen, verkehrlichen sowie nutzungsstrukturellen und städtebaulichen Gegebenheiten wie folgt abgegrenzt werden kann (vgl. rote Markierung in der nachfolgenden Karte 1):

## Karte 2: Abgrenzung des Untersuchungsgebietes



Quelle: eigene Darstellung auf Basis der von der Stadt Münster zur Verfügung gestellten Grundkarte (DGK)

Neben dem aktuellen Einzelhandelsbestand im Untersuchungsraum existieren zum gegenwärtigen Zeitpunkt der Erstellung dieser Untersuchung verschiedene, z.T. recht konkrete **Planungen für potenzielle Einzelhandelsansiedlungs- bzw. Erweiterungsvorhaben** an Standorten innerhalb des Untersuchungsgebiets. Dazu zählen neben einer Erweiterung des SB-Warenhauses Ratio (Zuwachs von rd. 3.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im „periodischen Bedarf“) im Rahmen einer Standortverlagerung beispielsweise auch die Neuansiedlung verschiedener Lebensmitteldiscounter und Erweiterungen vorhandener Lebensmittelmärkte im Untersuchungsgebiet. Insbesondere für diese Neuansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben von Lebensmittelanbietern liegen zum großen Teil schon baurechtliche Genehmigungsgrundlagen vor, so dass hier von einem konkreten Verkaufsflächenzuwachs von mehr als 6.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im periodischen Bedarf ausgegangen werden kann. Auch wenn diese derzeit noch nicht realisierten Planvorhaben nicht in die konkreten Berechnungen zur Umsatzumverteilung innerhalb der Bestandssituation mit einfließen können, so werden sie dennoch in den perspektivischen Überlegungen zur Einordnung des Planvorhabens mit berücksichtigt.

## 4.1 Angebotssituation im Untersuchungsraum

Im Untersuchungsraum bestehen zum Zeitpunkt der Untersuchung knapp 600 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 154.000 m<sup>2</sup>. Berücksichtigt sind dabei ausschließlich Einzelhandelsbetriebe im engeren Sinne, d.h. ohne Leerstände sowie KFZ- und Brennstoffhandel, allerdings mit Kiosks/Tankstellenshops und Verkaufsstellen des Lebensmittelhandwerks. Im Rahmen der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse sind vor allem die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Bekleidung/Wäsche und Schuhe/Lederwaren von untersuchungsrelevantem Interesse, da diese die Hauptsortimente der geplanten Angebotsformen des betrachteten Planvorhabens darstellen, die in einem nennenswerten Umfang angeboten werden sollen. Vom gesamten einzelhandelsrelevanten Angebot entfallen nachfolgend dargestellte Anteile auf die genannten untersuchungsrelevanten Warengruppen:

**Tabelle 3: Angebotssituation im Untersuchungsraum**

Warengruppe	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Anteil an der Gesamtfläche in %	Verkaufsfläche pro EW in m <sup>2</sup>
Nahrungs- und Genussmittel	30.850	20,0	0,43
Gesundheits- und Körperpflegeartikel	7.150	4,6	0,10
Bekleidung / Wäsche	5.850	3,8	0,08
Schuhe / Lederwaren	1.200	0,8	0,02

Quelle: Einzelhandelsdatenbank der Stadt Münster, Stand: Dezember 2009

- Mit fast 31.000 m<sup>2</sup> entfällt rund ein Fünftel der Gesamtverkaufsfläche im gesamten Untersuchungsraum auf die nahversorgungsrelevante Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel**, was die Versorgungsfunktion des hier verorteten Einzelhandels sowie insbesondere der zentralen Versorgungsbereiche, gemäß des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Münster aus dem Jahr 2009, unterstreicht.<sup>23</sup> Aus rein quantitativer Sicht liegt der Angebotsschwerpunkt im Untersuchungsraum zwar mit rund 40.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Bereich der Warengruppe des langfristigen Bedarfs Bau- und Gartenmarktsortimente, jedoch ergibt sich dieser hohe Wert aus den flächenintensiven Angebotsformen der Anbieter aus diesen Warengruppen. Diese Zahl ist daher nicht ungewöhnlich und ergibt keinen Hinweis auf einen für diese Stellungnahme relevanten Angebotsschwerpunkt.
- Die einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung von rund 0,43 m<sup>2</sup> in der Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** liegt leicht über der statistischen Orientierungsmarke des bundesweiten Durchschnittswerts von etwa 0,35 – 0,40 m<sup>2</sup>/EW

<sup>23</sup> vgl. Stadt Münster, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung; Einzelhandels- und Zentrenkonzept Münster – Fortschreibung 2009, Münster, Juli 2009

und deutet zunächst auf eine gute quantitative Angebotsausstattung in dieser Warengruppe hin. Mit mehr als 20.000 m<sup>2</sup> liegen etwa zwei Drittel der sortimentspezifischen Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel des Untersuchungsraums innerhalb der *Zentralen Versorgungsbereiche*<sup>24</sup>. Zu den strukturprägenden, großflächigen Betrieben in diesen Zentren gehören vor allem

- der Verbrauchermarkt **E-Center** (rd. 3.000 m<sup>2</sup> VKF) an der **Friedrich-Ebert-Straße**,
- der Verbrauchermarkt **Kaufpark** (rd. 3.000 m<sup>2</sup> VKF) an der **Warendorfer Straße**,
- die **Edeka-Märkte** an der **Wolbecker Straße** (rd. 1.250 m<sup>2</sup>) und am **Pleistermühlenweg** (rd. 830 m<sup>2</sup>),
- die **Rewe-Märkte** an der **Wolbecker Straße** (1.000 m<sup>2</sup> VKF) und **Warendorfer Straße** (900 m<sup>2</sup> VKF) sowie
- die **Aldi** Lebensmitteldiscounter an der **Friedrich-Ebert-Straße** (1.000 m<sup>2</sup> VKF) und am **Bohlweg** (rd. 890 m<sup>2</sup>) und
- der **Kaufpark-Supermarkt** (1.100 m<sup>2</sup> VKF) am **Albersloher Weg** in Gremmen-dorf.

Ergänzt wird dieses Angebot zur Deckung des täglichen Bedarfs vor allem durch kleinere Fachgeschäfte sowie Betriebe des Lebensmittelhandwerkes. Aus qualitativer Sicht ist mit der vorhandenen Angebotssituation in den Zentren ein guter Betriebsformenmix vorhanden.

Die sortimentspezifischen Angebote außerhalb der Zentren befinden sich überwiegend in städtebaulich integrierten Streulagen, wobei insbesondere Getränkemarkte und Betriebe des Lebensmittelhandwerks eine wichtige Rolle spielen. Außerhalb der Wohnsiedlungsbereiche – in sogenannten städtebaulich nicht integrierten Lagen – sind etwas mehr als 20 % des sortimentspezifischen Verkaufsflächenangebots der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel verortet, wobei in erster Linie einige Lebensmitteldiscounter sowie ein großflächiger Getränkemarkt zu nennen sind. Diese **hohe Konzentration des nahversorgungsrelevanten Angebots auf die zentralen Versorgungsbereiche** ist als erfreuliches Ergebnis einer konsequenten Einzelhandelsentwicklungsplanung der Stadt Münster zu werten und sehr positiv zu beurteilen. Eine schwerpunktmäßige Verschiebung dieses sortimentspezifischen Angebots an Standorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche – wie sie in vielen Kommunen zu beobachten ist – hat im Untersuchungsgebiet demnach bislang nicht stattgefunden.

- Perspektivisch sind zusätzlich die geplanten **Erweiterungsvorhaben**<sup>25</sup> des Rewe-

<sup>24</sup> i.S.d §§ 2(2), 9(2a) und 34(3) BauGB sowie § 11(3) BauNVO; dazu zählen im Untersuchungsraum die Randlagen der City/Innenstadt (Zentrenkategorie A), die Stadtbereichszentren (Zentrenkategorie B), die Grundversorgungszentren (Zentrenkategorie C) sowie die Nahbereichszentren (Zentrenkategorie D). Zur Lage und Abgrenzung dieser zentralen Versorgungsbereiche s. Kap. 4.3

<sup>25</sup> Auskunft der Stadt Münster, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung, Stand: Dezember 2009

Marktes an der Wolbecker Straße (+400 m<sup>2</sup> VKF), der Edeka-Märkte am Pleistermühlenweg (rd. 180 m<sup>2</sup>) und an der Wolbecker Straße (rd. 300 m<sup>2</sup>), die geplante Ansiedlung von Lebensmitteldiscountern (mit jeweils rund 800 m<sup>2</sup> VKF) an den Standorten Friedrich-Ebert-Str. 15 bis 23 und Wolbecker Straße (Niederbeckmann) sowie ferner die Erweiterung des SB-Warenhauses Ratio im Rahmen der geplanten Verlagerung an den Standort Loddenheide (rund 3.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im periodischen Bedarf) zu berücksichtigen. Bei Realisierung dieser Planvorhaben, für die größtenteils Baurecht besteht, würde die Verkaufsfläche im Bereich Nahrungs- und Genussmittel um fast 6.000 m<sup>2</sup> steigen, was einen sortimentspezifischen Verkaufsfächenzuwachs im Untersuchungsraum von ca. 19 % bedeuten würde.

- Die Warengruppe **Gesundheits- und Körperpflegeartikel** nimmt mit rund 7.150 m<sup>2</sup> rund 4,6 % der Verkaufsfläche im Untersuchungsraum ein. Die Verkaufsfächenausstattung von ca. 0,10 m<sup>2</sup> pro Einwohner zeugt von einem durchschnittlichen bis guten Ausstattungsgrad. Mit rund 5.800 m<sup>2</sup> der sortimentspezifischen Verkaufsfläche sind mehr als 80 % des quantitativen Angebots in dieser Warengruppe in den *zentralen Versorgungsbereichen* verortet. Mit verschiedenen Drogeriemärkten und Apotheken sowie den Angeboten in den größeren Lebensmittelmärkten ist hier eine gute qualitative Mischung für den Grundversorgungsbereich gegeben. Höherwertige Angebote sind eher in der angrenzenden Innenstadt zu finden.
- Die Warengruppe **Bekleidung** hat mit rund 5.850 m<sup>2</sup> einen Anteil von weniger als 4 % der Gesamtverkaufsfläche im Untersuchungsraum. Der einwohnerbezogene Ausstattungsgrad von 0,08 m<sup>2</sup>/EW deutet ebenfalls auf eine vergleichsweise geringe Angebotsausstattung hin. Da jedoch die Angebotsstandorte im Untersuchungsraum überwiegend Grundversorgungsfunktionen übernehmen und das Hauptgeschäftszentrum der Münsteraner City / Innenstadt unmittelbar angrenzt ist dies nicht als relevantes Angebotsdefizit zu werten.  
Mehr als zwei Drittel des sortimentspezifischen Angebots (rd. 68 %) im Untersuchungsraum ist in den Cityrandlagen sowie in den größeren Nebenzentren (Stadtbereichszentren) zu finden. Größte Anbieter sind die Fachdiscounter Takko und KIK an der Friedrich-Ebert-Straße. Überwiegend sind die in den zentralen Versorgungsbereichen ansässigen Betriebe jedoch kleinteilige Fachgeschäfte. Auffällig ist – in einer qualitativen Betrachtung – der hohe Anteil an Second-Hand-Läden und inhabergeführten Fachgeschäften mit z.T. spezialisierten Angeboten. In der Gesamtbeurteilung stellt die Branche Bekleidung keine Leitfunktion für das Angebot in den Zentralen Versorgungsbereichen des Untersuchungsraumes dar, sondern hat im Wesentlichen den Charakter eines Ergänzungsangebots.
- Ähnliche Aussagen gelten für die Warengruppe **Schuhe/Lederwaren**. Mit rund 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche hat diese Warengruppe einen geringen Anteil von weniger als 1 % am Gesamtangebot im Untersuchungsraum. Dieses Angebot ist ausschließlich in den Nebenzentren verortet und verteilt sich auf wenige Hauptsortimentsanbieter. Mit rund 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche entfällt der Großteil der sortimentspezifischen Verkaufsfläche auf das Angebot eines Fachmarktes (Reno an der Hammer Straße). In der Gesamtschau prägt das Angebot im Sortimentsbereich

Schuhe die zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsgebiet nur in sehr geringem Maße. Auch hier ist auf das wesentlich umfangreichere und attraktivere Angebot in der Münsteraner City hinzuweisen.

An dieser Stelle ist zu berücksichtigen, dass mit den eingangs erwähnten Planvorhaben im Untersuchungsgebiet (vgl. Kap. 4) Veränderungen der Wettbewerbssituation und somit auch der räumlichen Angebotsstruktur im Untersuchungsgebiet einher gehen können, die ohne umfangreichere Untersuchungen derzeit nicht absehbar sind. Dennoch ist gerade unter diesem Aspekt die Schaffung stabiler Strukturen in den zentralen Versorgungsbereichen des Untersuchungsgebiets zur Sicherung der Nahversorgung der hier lebenden Bevölkerung sinnvoll und notwendig.

## 4.2 Absatzwirtschaftliche Rahmendaten

### Umsätze des bestehenden Einzelhandels im Untersuchungsraum

Bei der Ermittlung der aktuellen Umsatzzahlen werden nicht nur die ermittelten Verkaufsflächen sowie bundesdurchschnittliche Umsatzkennwerte angesetzt, sondern vielmehr die konkrete Situation vor Ort mit berücksichtigt. Dazu zählen neben anderen die unterschiedliche Flächenproduktivität der Vertriebsformen, die spezifischen Kennwerte einzelner Anbieter sowie die Berücksichtigung der räumlich detaillierten Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum. Hochgerechnet auf den Verkaufsflächenbestand ergeben sich für die untersuchungsrelevanten Warengruppen daraus folgende sortimentsspezifische Umsätze:

**Übersicht 1: Sortimentsspezifische Umsätze des Einzelhandels in den untersuchungsrelevanten Warengruppen im Untersuchungsraum**

Warengruppe	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	sortimentsspezifischer Umsatz insgesamt in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	30.850	144,1
Gesundheits- und Körperpflegeartikel	7.150	28,5
Bekleidung / Wäsche	5.850	22,1
Schuhe / Lederwaren	1.200	4,5
<b>Alle Warengruppen</b>	<b>154.000</b>	<b>443,3</b>

Quelle: Eigene Berechnung auf Basis verschiedener Kennwerte

Bei der sortimentsspezifischen Darstellung der durchschnittlichen Umsätze der Betreiber ergeben sich zum Teil erhebliche Unterschiede, die aus der jeweiligen Angebotsform und den konkreten Anbietern resultieren. Insgesamt nimmt die Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** mit rund **144 Mio. Euro** einen Anteil von rund einem Drittel am gesamten Einzelhandelsumsatz im Untersuchungsraum ein, was den enorm hohen Stellenwert dieser nahversorgungsrelevanten Warengruppe und ihre Leitfunktion für die Einzelhandelsstandorte innerhalb des Untersuchungsgebiets unterstreicht. In der neben Nahrungs- und Genussmitteln ebenfalls untersuchungsrelevanten Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel sind Umsätze von rund 28,5 Mio. Euro (6,5 %)

zu verzeichnen, in den Warengruppen **Bekleidung/Wäsche** und **Schuhe/Lederwaren** werden rund 22 Mio. Euro (5 %) bzw. 4,5 Mio. Euro (1 %) umgesetzt. Derzeit setzen die Betriebe im Untersuchungsraum über alle Warengruppen rund 443 Mio. Euro um.

Entsprechend der hohen Angebotskonzentration der Verkaufsflächen auf die Zentren, wird auch ein Großteil des Umsatzes in den zentralen Versorgungsbereichen des Untersuchungsraumes und hier insbesondere in den Stadtbereichszentren erzielt (vgl. nachfolgende Tabelle).

**Tabelle 4: Umsatzverteilung nach Lagen im Untersuchungsgebiet**

	Untersuchungsgebiet gesamt	Randlagen der Innenstadt / City	Stadt- bereichs- zentren	Grund- versorgungs- zentren	Nahbereichs- zentren
Nahrungs- und Genuss- mittel	<b>144,1 Mio. Euro</b>	<b>4,2 Mio. € (3 %)</b>	<b>75,7 Mio. € (53 %)</b>	<b>9,1 Mio. € (6 %)</b>	<b>9,2 Mio. € (6 %)</b>
Gesundheits- und Körper- pflegartikel	<b>28,5 Mio. Euro</b>	<b>2,3 Mio. € (8 %)</b>	<b>17,1 Mio. € (60 %)</b>	<b>2,1 Mio. € (7 %)</b>	<b>1,8 Mio. € (6 %)</b>
Bekleidung / Wäsche	<b>22,1 Mio. Euro</b>	<b>4,1 Mio. € (19 %)</b>	<b>10,8 Mio. € (49 %)</b>	<b>&lt;0,2 Mio. € (&lt; 1 %)</b>	<b>0,2 Mio. € (1 %)</b>
Schuhe / Lederwaren	<b>4,5 Mio. Euro</b>	-	<b>4,5 Mio. € (100 %)</b>	-	-

### Nachfragesituation im Untersuchungsgebiet

Neben der Kenntnis der relevanten Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum sind speziell auch die monetären Gegebenheiten auf der Nachfrageseite von Bedeutung. Auch die Regelung der landesplanerischen Aussagen des § 24a LEPro NRW zur Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen hebt die vorhandene Kaufkraft in einem Gebiet als Orientierungsmaßstab für die Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben hervor. Hinsichtlich der Ansiedlung von zentrenrelevanten Sortimenten<sup>26</sup> in Nebenzentren heißt es hier beispielsweise in Absatz 2, dass keine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten ist, wenn der zu erwartende Umsatz eines Planvorhabens innerhalb eines Nebenzentrums die sortimentspezifische Kaufkraft in den funktional zugeordneten Stadtteilen dieses Nebenzentrums nicht übersteigt. Dies ist hinsichtlich der hohen Bevölkerungsdichte im unmittelbaren Umfeld des Vorhabenstandorts bzw. des Stadtbereichszentrums Hansaring / OSMO von hoher Bedeutung für die Einordnung und Bewertung des Planvorhabens.

<sup>26</sup> Die Definition, welche Sortimente in Münster Zentren- bzw. Nahversorgungsrelevanz besitzen erfolgt in den Betrachtungen des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Münster (vgl. Stadt Münster, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung; Einzelhandels- und Zentrenkonzept Münster – Fortschreibung 2009, Münster, Juli 2009, S. 54)

Im gesamten Untersuchungsgebiet wird die Nachfragesituation durch folgende sekundärstatistische Rahmendaten gekennzeichnet<sup>27</sup>:

- Die Anzahl der **Einwohner** im abgegrenzten **Untersuchungsgebiet** beträgt ca. **72.200** Personen, wobei insbesondere in den innenstadtnahen Stadtteilen, also auch im Umfeld des Vorhabenstandorts eine hohe Bevölkerungsdichte gegeben ist.<sup>28</sup>
- Die **Versorgungsfunktion** des Stadtbereichszentrums Hansaring / OSMO (und somit auch des Vorhabenstandorts) erstreckt sich vor allem auf das umliegende Siedlungsgebiet zwischen Hauptbahnhof und Dortmund-Ems-Kanal. Die in diesem Gebiet lebende Bevölkerung lässt sich in etwa auf **18.000 Einwohner** beziffern.
- Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer<sup>29</sup> für die Stadt Münster beträgt 105 und liegt damit über dem bundesdeutschen Indexwert von 100. Daraus ergibt sich für das **Untersuchungsgebiet** ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial<sup>30</sup> von rund 363,7 Mio. Euro, d.h. etwa 5.050 Euro pro Kopf.
- Im Bereich der kurzfristigen Bedarfsdeckung entfällt auf die Hauptbranche **Nahrungs- und Genussmittel** (inkl. Lebensmittelhandwerk) ein Kaufkraftpotenzial von rund 145 Mio. Euro, während das Kaufkraftpotenzial in der Hauptbranche **Gesundheits- und Körperpflegeartikel** etwa 22,5 Mio. Euro beträgt.
- Im Bereich **Bekleidung** ist ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial von rund 33 Mio. Euro vorhanden, auf den Bereich **Schuhe** entfallen rund 8 Mio. Euro.
- Das **Kaufkraftpotenzial** im *Kerneinzugsbereich* (s.o.) beträgt **insgesamt** rund **91 Mio. Euro**, wovon rund **36 Mio. Euro** auf die Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel**, rund 5,5 Mio. Euro auf den Bereich Gesundheits- und Körperpflegeartikel und insgesamt rund 10 Mio. Euro auf Bekleidung/Wäsche und Schuhe/Lederwaren entfallen.

### Verhältnis sortimentsspezifischer Kaufkraft und Umsatz

Durch die Gegenüberstellung des errechneten Einzelhandelsumsatzes und der lokal vorhandenen sortimentsspezifischen Kaufkraft lässt sich die Zentralität einzelner Wa-

---

<sup>27</sup> Quellen: BBE Köln, 2009, eigene Berechnungen

<sup>28</sup> Quelle: Internetpräsenz der Stadt Münster, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung: Kleinräumige Bevölkerungsdaten der statistischen Bezirke der Stadt Münster, Stand 31.12.2008

<sup>29</sup> Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer beschreibt das Verhältnis der in einer räumlichen Teil-einheit vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Einwohner zur einzelhandelsrelevanten einwohnerbezogenen Kaufkraft in der gesamten Bundesrepublik. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer pro Kopf gibt die prozentuale Abweichung der Pro-Kopf-Einzelhandelsrelevanten-Kaufkraft vom Bundesdurchschnitt (Indexwert = 100) an. Die Kennziffern werden z.B. von der BBE-Unternehmensberatung GmbH, Köln ermittelt und jährlich aktualisiert.

<sup>30</sup> Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft bezeichnet denjenigen Anteil an den privaten Verbrauchsausgaben, der dem Einzelhandel zufließt. Die BBE, Köln ermittelt diesen Schätzwert auf unterschiedlichen räumlichen Einheiten und in der Regel in regelmäßigen Abständen. Dabei werden die für jedes Gebiet unterschiedlichen Ausgaben für Dienstleistungen, Wohnung, Reisen und Zukunftsvorsorge (ermittelt durch Verbraucherstichproben) von der allgemeinen Kaufkraft des Gebietes abgezogen.

rengruppen ermitteln. Sie zeigt an, wie viel Umsatz im Verhältnis zur Kaufkraft am Standort erzielt werden kann und ist ein wichtiger Indikator für die Ausstrahlungskraft und Versorgungsfunktion eines Einzelhandelsstandorts. Werte von über 1 bedeuten, dass der Einzelhandelsumsatz größer als die vorhandene Kaufkraft ist, was auf Zuflüsse von außerhalb hindeutet, während Werte von unter 1 Kaufkraftabflüsse bedeuten.

**Tabelle 5: Zentralitäten nach Warengruppen**

Warengruppe	Umsatz insgesamt in Mio. €	Kaufkraftpotenzial in Mio. €	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	144,1	145,3	0,99
Gesundheits- und Körperpflegeartikel	28,5	22,5	1,27
Bekleidung / Wäsche	22,1	33,0	0,67
Schuhe / Lederwaren	4,5	7,9	0,60

- In der Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** ergibt sich für den Untersuchungsraum ein Zentralitätswert von rund 0,99, d.h. dass in der Gesamtbetrachtung ein nahezu ausgewogenes Verhältnis zwischen Umsatz und Kaufkraft besteht. Da aufgrund der regelmäßigen Nachfrage nach Gütern des täglichen Bedarfs die Versorgungseinkäufe in nahversorgungsrelevanten Sortimenten üblicherweise in der Nähe des Wohnortes getätigt werden, ist dies als durchschnittlicher Wert einzuordnen, der zunächst nicht auf einen zusätzlichen Entwicklungsbedarf in dieser Warengruppe im Untersuchungsgebiet hindeutet. Üblicherweise werden als Maßstab Zentralitätswerte von 1,0, d.h. einer „Vollversorgung“ vor Ort zugrunde gelegt. Da im Untersuchungsgebiet jedoch auch Versorgungszentren mit überörtlichem Einzugsbereich (z.B. City-Randlage und Stadtbereichszentren mit mittelzentraler Versorgungsfunktion) liegen, in denen auch zahlreiche spezialisierte Anbieter (z.B. Lebensmittelspezialgeschäfte) mit überörtlichem Einzugsbereich verortet sind, wäre durchaus auch eine Zentralität von über 1 realistisch.
- Bei **Gesundheits- und Körperpflegeartikeln** ergibt sich bei der Gegenüberstellung von örtlich erzieltm Umsatz und lokal vorhandener Kaufkraft eine hohe Zentralität von 1,27, was bedeutet, dass ein bedeutender Teil des erzielten Umsatzes der lokalen Einzelhandelsbetriebe von außerhalb des Untersuchungsraumes zufließt. Dies spiegelt die sehr gute Angebotsausstattung in dieser Warengruppen wider. Auch für diese nahversorgungsrelevante Warengruppe gilt der Maßstab der Vollversorgung, d.h. einer Zentralität von 1,0, so dass in dieser Warengruppe entsprechend bereits ein gewisses „Überangebot“ vorliegt, dass nicht auf zusätzlichen absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielraum schließen lässt. Angebotsausweitungen in dieser Warengruppe führen demnach sehr wahrscheinlich in erster Linie zu Umsatzumverteilungseffekten innerhalb der bestehenden Anbieter des Untersuchungsraumes und nicht zu zusätzlicher Kaufkraftbindung bzw. Kaufkraftzufluss.
- Die Zentralitätswerte in den Bereichen **Bekleidung/Wäsche sowie Schuhe/Lederwaren** liegen unterhalb der 1. Dies ist vor allem auf die eingeschränkte Versorgungsfunktion der Standorte im Untersuchungsgebiet (d.h. die Grundversorgung

der Bevölkerung in den Stadtbereichen) zurückzuführen und angesichts des sehr starken Angebots in der nahegelegenen Münsteraner City als sehr positiv zu werten. Auch hier ist kaum von nennenswerten realistischen Steigerungen der Kaufkraftbindungs- bzw. Kaufkraftzuflussquoten auszugehen.

Diese rein quantitative Betrachtung ist zur abschließenden Beurteilung der Angebotsituation nicht ausreichend. Stattdessen sind in allen Warengruppen stets die konkreten räumlichen Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum näher zu betrachten, vor deren Hintergrund im Einzelfall zu beurteilen ist, ob durch ein Planvorhaben schädliche Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind oder ob das Vorhaben eventuell sogar eine Attraktivierung und somit eine Verbesserung der Funktionsfähigkeit der zentralen bzw. nahversorgungsrelevanten Lagen darstellen kann und somit beispielsweise auch zu deren Stärkung gegenüber städtebaulich nicht integrierten Standorten beiträgt.

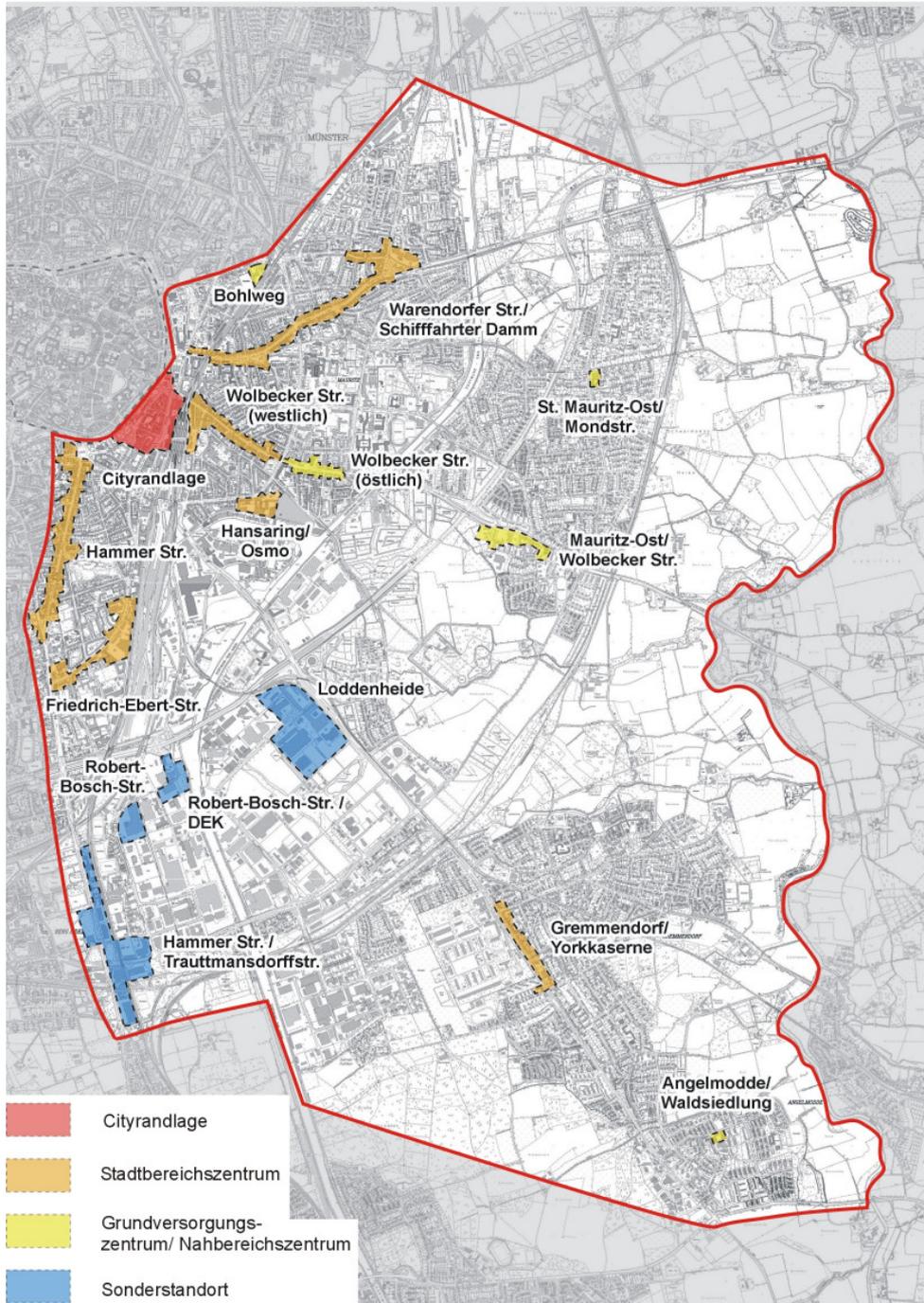
Somit spielt neben Art und Ausmaß des Planvorhabens vor allem die Lage innerhalb der Siedlungsstrukturen und insbesondere zu den zentralen Versorgungsbereichen eine entscheidende Rolle. Diese bildet die wesentliche Beurteilungsgrundlage möglicher schädlicher städtebaulicher und absatzwirtschaftlicher Auswirkungen eines Ansiedlungs- bzw. Erweiterungsvorhabens und somit seiner Integrationsfähigkeit in bestehenden bzw. angestrebte Zentren- und Versorgungsstrukturen. Um eine solche Einordnung des Planvorhabens grundsätzlich zu ermöglichen erfolgt in diesem Zusammenhang nachfolgend eine Kurzanalyse der städtebaulichen Gegebenheiten im Untersuchungsraum sowie speziell der Lage und Struktur *zentraler Versorgungsbereiche*.

### **4.3 Städtebaulicher Kurzcheck der untersuchungsrelevanten Zentren im Untersuchungsraum**

---

Das Untersuchungsgebiet umfasst im Wesentlichen das südöstliche Münsteraner Stadtgebiet. In diesem Stadtbereich liegen mehrere Standortbereiche, die nach dem aktuellen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Münster aus dem Jahr 2009 als *zentrale Versorgungsbereiche* ausgewiesen sind und die wichtige Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung in den Siedlungsbereichen übernehmen.

**Karte 3: Zentrale Versorgungsbereiche und Sonderstandorte im Untersuchungsraum**



Eigene Darstellung auf Basis des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Münster

### 4.3.1 Hauptzentrum

#### Randbereich der City

Der im Untersuchungsraum liegende Teil des Innenstadt bildet eine Rand- bzw. Nebenlage des Münsteraner Hauptgeschäftsbereichs. Dieser im Wesentlichen zwischen Hauptbahnhof und Promenade gelegene Abschnitt ist geprägt durch eine dichte, groß-

formatige Bebauung und den verkehrlich stark frequentierten Außenbereich der City. Der dort verortete Einzelhandel bildet eine Nebenlage des Hauptgeschäftsbereichs und ist geprägt durch zahlreiche kleinteilige Einzelhandelsnutzungen mit vergleichsweise geringem Filialisierungsgrad. Ein bedeutender Teil dieser Betriebe bietet z.T. spezialisierte Angebote (z.B. Comics, Asia-Lebensmittel, Waffen, etc.) und weist teilweise eine sehr einfache Außendarstellung und Warenpräsentation auf. Ein bedeutender Teil des Einzelhandelsangebots entfällt auf die Anbieter im Bahnhofsgebäude bzw. das direkte Umfeld, die im Wesentlichen „Reisebedarf“ für Bahnreisende (z.B. Getränke, Zeitschriften, Bücher, etc.) anbieten. Für den Bahnhofsbereich bestehen Umbauabsichten, die ggf. auch die Ansiedlung von Einzelhandel beinhalten.

### **4.3.2 Nebenzentren**

---

#### **Stadtbereichszentrum Warendorfer Straße / Schiffahrter Damm**

Das Nebenzentrum Warendorfer Straße / Schiffahrter Damm erstreckt sich über eine Länge von fast zwei Kilometern bandförmig entlang der stadtauswärts nach Osten führenden Warendorfer Straße. Es besteht aus den Teilbereichen Warendorfer Straße West, zwischen der Bahnunterführung im Westen und dem Kreuzungsbereich zum Schiffahrter Damm im Osten sowie dem Einmündungsbereich zum Schiffahrter Damm selbst.

In mehr als 80 Einzelhandelsbetrieben werden auf rd. 12.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche verschiedenste Waren angeboten. Die überwiegende Zahl der Geschäfte befindet sich entlang der zentralen Achse Warendorfer Straße. Innerhalb dieses Bereichs befinden sich Ladenlokale in unterschiedlich dichtem Besatz in den Erdgeschossen der straßenbegleitenden Bebauung in einer Nutzungsmischung mit Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben sowie öffentlichen Einrichtungen (Behörden). Der Einzelhandel besteht überwiegend aus kleinteilig strukturierten Betrieben mit vergleichsweise geringem Filialisierungsgrad, wobei neben grundversorgungsrelevanten Angeboten auch der Bereich Wohneinrichtung stark vertreten ist. Größter Anbieter im westlichen Abschnitt ist der Lebensmittelbetrieb Rewe. Im östlichen Abschnitt des Zentrums lässt der Geschäftsbesatz nach und weist höhere Anteile von Filialbetrieben und Anbietern nicht-zentrenprägender Hauptsortimente auf. Auch die Außendarstellung und Aufenthaltsqualität lässt hier spürbar nach. Größter Anbieter ist hier der Kaufpark-Verbrauchermarkt (rd. 3.000 m<sup>2</sup> VKF).

#### **Stadtbereichszentrum Wolbecker Straße (westlich)**

Das Zentrum Wolbecker Straße (westlich) erstreckt sich über eine Länge von rund 350 m bandförmig entlang der stadtauswärts führenden Wolbecker Straße zwischen der Bahnunterführung im Westen und dem Hansaring im Osten. Die fast 60 Einzelhandelsbetriebe verfügen über ein Verkaufsflächenangebot von insgesamt rund 6.000 m<sup>2</sup>. Die überwiegende Zahl der Geschäfte befindet sich entlang der zentralen Achse Wolbecker Straße und nur teilweise in den Einmündungsbereichen der angrenzenden Straßen. Innerhalb dieses Bereichs befinden sich Ladenlokale in unterschiedlich dichtem Besatz in den Erdgeschossen der straßenbegleitenden Bebauung. Es ist eine ausgeprägte

Nutzungsmischung mit Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben zu konstatieren. Der Einzelhandelsbesatz weist hier im westlichen Abschnitt der Wolbecker Straße eine relativ hohe Konzentration auf. Im westlich gelegenen Abschnitt befinden sich auch mehrere größere Ladenlokale und frequenzerzeugende Filialbetriebe mit strukturprägendem Grundversorgungsangebot (u.a. die Lebensmittelmärkte Rewe und Netto sowie der Drogeriemarkt dm). Neben Angeboten der Grundversorgung sind vor allem zahlreiche Elektronik-Fachgeschäfte zu finden.

### **Stadtbereichszentrum Hammer Straße**

Das Zentrum Hammer Straße erstreckt sich über eine Länge von mehr als 500 m bandförmig entlang der stadtauswärts nach Süden führenden Hammer Straße. Die fast 90 Einzelhandelsbetriebe verfügen über eine Gesamtverkaufsfläche von rund 8.600 m<sup>2</sup>. Der überwiegende Teil der Geschäfte befindet sich in den Erdgeschossen der straßenbegleitenden Bebauung entlang der Hammer Straße. Es existieren kaum Verzweigungen in die Einmündungsbereiche der angrenzenden Straßen. Die Ladenlokale bilden einen weitgehend dichten Besatz mit einer Mischung aus kleinteilig strukturierten Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben, die mit einigen größeren Betriebseinheiten – u.a. dem Lebensmittelmarkt Rewe – durchmischt sind. Im südlichen Abschnitt der Hammer Straße lässt der Geschäftsbesatz langsam nach. Im gesamten Abschnitt der Hammer Straße herrscht durch die dichte Bebauungs- und Nutzungsstruktur sowie die großzügige Gestaltung des öffentlichen Raumes eine belebte Atmosphäre mit hoher Aufenthaltsqualität.

### **Stadtbereichszentrum Hansaring / OSMO**

Das Zentrum Hansaring / OSMO liegt nördlich des Stadthafens zwischen Hafenweg und Hansaring und besteht zu großen Teilen noch aus Entwicklungsflächen des ehemaligen OSMO-Areals. Auf den angrenzenden Flächen der ehemaligen Holzhandlung Wehmeyer und dem Gelände der Post AG soll das hier untersuchte Planvorhaben entstehen. An der Südseite des Hansarings besteht bereits ein Penny-Lebensmitteldiscounter an den sich im weiteren Straßenverlauf des Hansarings ergänzende kleinteilige Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieangebote anschließen.

Im Rahmen der Entwicklung dieses Areals soll das Stadtbereichszentrum um zukunfts-fähige Versorgungsangebote für das gesamte Stadtquartier ergänzt werden. Dazu zählt auch die Ansiedlung (großflächiger) Nahversorger im Bereich der ehemaligen Holzhandlung Wehmeyer sowie dem Gelände der Post AG. Dabei wird aufgrund der Lage zwischen Wohnbebauung, Kreativkai und Hansaring für die neuen Nutzungen eine hohe städtebauliche Qualität angestrebt<sup>31</sup>.

---

<sup>31</sup> Stadt Münster, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung; „Einzelhandels- und Zentrenkonzept Münster – Fortschreibung 2009“; Münster; Juli 2009, S. 85

### **Stadtbereichszentrum Friedrich-Ebert-Straße**

Das Zentrum Friedrich-Ebert-Straße erstreckt sich zwischen dem Kreuzungsbereich zur Hammer Straße im Westen bis zur Einmündung der Clevornstraße im (Nord-)Osten. Der Einzelhandelsbesatz weist eine sehr unterschiedliche Dichte auf. Deutliche Angebotsschwerpunkte liegen im mittleren Abschnitt des zentralen Versorgungsbereichs um den Verbrauchermarkt E-Center (u.a. Aldi-Lebensmitteldiscounter, Textil- und Schuhfachmärkten etc.) sowie im Kreuzungsbereich zur Hammer Straße (Lidl, Reno, Kik).

Insgesamt ist das Zentrum durch einen hohen Anteil an großflächigen und/oder discountorientierten Angeboten geprägt. Die rund 30 Einzelhandelsbetriebe weisen ein Verkaufsflächenangebot von mehr als 10.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf.

### **Stadtbereichszentrum Gremmendorf / Yorkkaserne**

Das Zentrum Gremmendorf liegt im gleichnamigen Stadtteil im südöstlichen Stadtgebiet Münsters am Albersloher Weg. Das hier verortete Angebot besteht aus rund 20 Einzelhandelsbetrieben auf insgesamt etwa 3.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und hat seinen Schwerpunkt im Grundversorgungsbereich. Die Ladenlokale befinden sich in einem einseitigen Besatz entlang der östlichen Straßenseite gegenüber der York-Kaserne und sind größtenteils als Ladenzeile organisiert. Ein Kaufpark-Supermarkt und Aldi Lebensmitteldiscounter bilden den südlichen Polbereich des bandförmig ausgedehnten Zentrums. Innerhalb der sehr kleinteiligen Geschäftsstrukturen im nördlichen Abschnitt des Zentrums fungiert der Lebensmittelanbieter Edeka als Magnetbetrieb, weist jedoch eine vergleichsweise geringe Verkaufsfläche von weniger als 400 m<sup>2</sup> auf. Das gut strukturierte Ergänzungsangebot deckt in erster Linie den Grundversorgungsbedarf. Ein mittelfristiger Ausbau des Zentrums / Angebots ist nach dem Freiziehen der York-Kaserne geplant.

Zwar ist die räumliche Entfernung zum Vorhabenstandort nicht unbeträchtlich, aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung über den Albersloher Weg ist der Vorhabenstandort jedoch in rund 10 min Fahrtzeit zu erreichen.

## **4.3.3 Nahversorgungszentren (Grundversorgungszentren)**

---

### **Nahversorgungszentrum Wolbecker Straße (östlich)**

Das Zentrum **Wolbecker Straße (östlich)** schließt sich an das westlich gelegene Stadtbereichszentrum an der *Wolbecker Straße (westlich)* an und erstreckt sich zwischen dem Kreuzungsbereich zum Hansaring in Richtung Dortmund-Ems-Kanal bis zum Einmündungsbereich Liboristraße. Der Geschäftsbesatz im östlichen Abschnitt der Wolbecker Straße ist deutlich geringer als im westlichen Teilabschnitt und weist hohe Anteile von Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben mit z.T. sehr einfacher Außendarstellung auf. Die rund 15 Einzelhandelsbetriebe sind überwiegend sehr kleinteilig strukturiert und weisen ein Verkaufsflächenangebot von weniger als 1.300 m<sup>2</sup> auf.

Obwohl die Kontinuität eines dichten Geschäftsbesatzes in Teilabschnitten der Wolbecker Straße unterbrochen ist, herrscht durch das Zusammenspiel von Straßenquer-

schnitt, Bebauungsstruktur und Gestaltung des öffentlichen Raumes mit der Nutzungsstruktur jedoch eine belebte Atmosphäre mit positiver Aufenthaltsqualität.

### **Nahversorgungszentrum Mauritz-Ost / Wolbecker Straße**

Das Nahversorgungszentrum liegt an der Wolbecker Straße östlich des Dortmund-Ems-Kanals und wird im Wesentlichen aus einem Edeka-Supermarkt und dem Lebensmittel-discounter Plus sowie ergänzenden kleinteiligen Nutzungen der vorwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe gebildet. Die beiden größeren Lebensmittelbetriebe teilen sich eine gemeinsame Stellplatzanlage, während sich der kleinteilige Einzelhandel in einer angrenzenden Ladenzeile befindet, die sich straßenbegleitend entlang der Wolbecker Straße erstreckt. Mit zehn Einzelhandelsbetrieben auf rund 2.500 m<sup>2</sup> ist das Angebot vergleichsweise gering, jedoch gut strukturiert und auch qualitativ gut aufgestellt. Die Errichtung eines Lebensmitteldiscounters mit rd. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im räumlichen Kontext des Zentrums ist geplant.

## **4.3.4 Nahbereichszentren (Geschäftslagen der Grundversorgung)**

---

### **St. Mauritz Ost / Mondstraße**

Das Zentrum liegt im Stadtteil St. Mauritz im Kreuzungsbereich Mondstraße / Pleistermühlenweg und besteht aus einem Edeka-Supermarkt sowie wenigen ergänzenden kleinteiligen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben. Die Gesamtverkaufsfläche des sehr kompakten Versorgungsbereichs beträgt weniger als 1.000 m<sup>2</sup>.

### **Angelmodde / Waldsiedlung**

Das Zentrum Angelmodde liegt südlich des Zentrums Gremmendorf um den Clemens-August-Platz. Der städtebaulich zusammenhängend gestaltete Bereich besteht aus einigen kleinteiligen nahversorgungsrelevanten Betriebseinheiten, wobei der Fachdiscounter Schlecker den größten Betrieb darstellt. Ein größerer Lebensmittelanbieter existiert in diesem Zentrum derzeit nicht.

### **Bohlweg**

Das kompakte Zentrum liegt am gleichnamigen Bohlweg und zwischen Bahnlinie und Sportplatz. Acht dort vorhandene Einzelhandelsbetriebe bieten ein Verkaufsflächenangebot von rund 1.800 m<sup>2</sup>. Magnetanbieter ist ein Aldi-Lebensmitteldiscounter, der durch einige kleinteilige Anbieter mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (z.B. Bäcker, Obst- und Gemüsegeschäft) ergänzt wird.

Neben den oben aufgeführten zentralen Versorgungsbereichen bilden verschiedene Einzelhandelsagglomerationen an gewerblich geprägten, überwiegend autokundenorientierten Standorten bedeutende Einzelhandelskonzentrationen im Untersuchungsraum. Dazu zählen v.a. die Standorte Hammer Straße / Trauttmansdorffstraße und die

Gewerbegebiete Loddenheide und Robert-Bosch-Straße. Dort dominieren vor allem großflächige, autokundenorientierte Anbieter in überwiegend funktionaler Bauweise. Die Standorte besitzen aufgrund der räumlichen Distanz und mangelnden städtebaulich gestalterischen Anbindung zu Wohnsiedlungsbereichen keine Bedeutung als zentrale Versorgungsbereiche und sind aufgrund dieser städtebaulich nicht-integrierten Lage in den Betrachtungen hinsichtlich möglicher städtebaulicher Auswirkungen zu vernachlässigen.

## 5 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen im Einzugsbereich

Es ist davon auszugehen, dass durch die Neuansiedlung des Vorhabens bestehenden Standorten im Untersuchungsraum Umsätze verloren gehen. Mit Hilfe eines Gravitationsmodells wird der projizierte Vorhabenumsatz im Untersuchungsraum umverteilt. Hierzu muss zunächst der Anteil des Vorhabenumsatzes festgelegt werden, der voraussichtlich im Untersuchungsraum (hier: südöstliches Münsteraner Stadtgebiet) umverteilungswirksam wird. Gemäß der geforderten **Worst Case-Betrachtung** ist bei der Umsatzherkunft der Umsatzanteil des Untersuchungsraums möglichst hoch anzusetzen, um das maximale Ausmaß der zu erwartenden Auswirkungen abzubilden. Zudem werden Versorgungskäufe von Gütern des täglichen Bedarfs aufgrund der häufigen Nachfrage und daraus resultierenden Distanzempfindlichkeit in der Regel möglichst wohnortnah getätigt. Auch wenn voraussichtlich ein gewisser Kundenanteil auch von außerhalb des Untersuchungsgebiets stammen könnte, wird daher von einer **kompletten Umverteilung innerhalb des Untersuchungsraumes** ausgegangen. Angesichts bereits guter Zentralitätskennziffern in den untersuchungsrelevanten Warengruppen (vgl. Kap. 4) ist nicht von einer relevanten Steigerung von Kaufkraftzuflüssen aus dem Umland bzw. Reduzierung von Kaufkraftabflüssen zu rechnen, so dass eine „Rückverteilung“ bzw. Erhöhung der Kaufkraftbindung durch das Vorhaben entsprechend kaum zu erwarten ist. Die den nachfolgenden Berechnungen zu Grunde gelegten Werte tragen daher sowohl einer geforderten Worst Case-Betrachtung, als auch den dargelegten Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum Rechnung.

### Erste Einordnung anhand einzelhandelsspezifischer Kennwerte

Die Realisierung des Planvorhabens und Generierung der oben aufgezeigten Umsätze würde mit Blick auf die zuvor dargestellten absatzwirtschaftlichen Kennwerte im Untersuchungsraum folgendes bedeuten:

**Tabelle 6: Sortimentsspezifische Einordnung des Vorhabens in Spannweiten**

	Nahrungs- und Genussmittel	Gesundheits- und Körperpflegeartikel	Bekleidung / Wäsche	Schuhe / Lederwaren
Anteil des Planvorhabens an der sortimentspezifischen Kaufkraft im Untersuchungsraum	10,3 – 11,5 %	11,5 – 20,9 %	4,8 – 7,9 %	19,0 – 31,6 %
Anteil des Planvorhabens am derzeitigen sortimentspezifischen Umsatz im Untersuchungsraum	10,3 – 11,6 %	9,1 – 16,5 %	7,2 – 11,8 %	33,3 – 55,6 %
Anteil an der sortimentspezifischen Verkaufsfläche im Untersuchungsraum (inkl. Vorhaben, lt. Bestand 2009)	11,0 %	8,6 – 11,8 %	7,9 – 12,0 %	29,4 – 40,0 %
Sortimentspezifische „Zentralität“ (inkl. des Vorhabens lt. Bestand 2009)	1,09 – 1,11	1,38 – 1,48	0,72 – 0,75	0,76 – 0,89

Die Zahlen lassen zunächst vermuten, dass das Planvorhaben einen beträchtlichen Stellenwert in den Einzelhandelsstrukturen im Untersuchungsraum einnehmen würde. Die potenziellen Verkaufsflächen bewegen sich – mit Ausnahme der Warengruppe Schuhe/Lederwaren – bei Anteilen zwischen rund 8 und 12 % an den derzeitigen sortimentspezifischen Einzelhandelsbeständen im Untersuchungsgebiet, wobei die potenziellen Anteile an den jeweiligen sortimentspezifischen Umsätzen (bis zu 16,5 %) sowie auch der örtlich vorhandenen, sortimentspezifischen Kaufkraft (bis zu 21 %) sogar noch höher liegen. Einen enormen Stellenwert hätte – je nach Größenordnung – eine Neuansiedlung im Bereich *Schuhe/Lederwaren*, die bei einer maximalen Verkaufsflächengröße von 800 m<sup>2</sup> Anteile von bis zu 40 % am Verkaufsflächenbestand und über 50 % am derzeitigen Umsatz im Untersuchungsraum erzielen würde.

Mit Blick auf die Lage des Planstandorts innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Hansaring / OSMO konnte ein Kerneinzugsgebiet (vgl. Kap. 4) als funktionales Versorgungsgebiet des Vorhabens definiert werden. Die Versorgungsfunktion erstreckt sich demnach auf eine Bevölkerung von rund 18.000 Einwohner, die in diesem Gebiet leben (vgl. Kap. 4.2). Den potenziellen sortimentspezifischen Vorhabenumsätzen stehen somit folgende sortimentspezifische Kaufkraftpotenziale im Kerneinzugsbereich gegenüber:

**Tabelle 7: Gegenüberstellung des Soll-Umsatzes des Planvorhabens zur Kaufkraft im Kerneinzugsgebiet**

Warengruppe	max. Soll-Umsatz des Planvorhabens	Kaufkraft im Kerneinzugsgebiet
Nahrungs- und Genussmittel	16,7 Mio. Euro	36,6 Mio. Euro
Gesundheits- und Körperpflegeartikel	4,7 Mio. Euro	5,6 Mio. Euro
Bekleidung / Wäsche	2,6 Mio. Euro	8,3 Mio. Euro
Schuhe / Lederwaren	2,5 Mio. Euro	2,0 Mio. Euro

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der vorliegenden Vorhabenbeschreibung, einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern der BBE Retail Experts Köln 2009 kleinräumige Bevölkerungsstatistik der Stadt Münster, Stand: 31.12.2008

Im Angebotsschwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel liegt der potenzielle Vorhabenumsatz mit maximal 16,7 Mio. Euro bei einem Anteil von rund 46 % der sortimentspezifischen Kaufkraft (rd. 36,6 Mio. Euro) im Kerneinzugsbereich. Somit bleibt festzuhalten, dass das Vorhaben diesbezüglich dem „Kongruenzgebot“ des § 24a Abs. 2, Satz 2 LEPro NRW entspricht.

- Die sortimentspezifische Zentralität in der Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** würde im gesamten Untersuchungsraum durch das Planvorhaben von rund 0,99 auf bis zu 1,11 steigen, was demnach ebenfalls noch als verträgliche Erweiterung im Sinne einer zentrenverträglichen, wohnortnahen Versorgung gewertet werden kann. In diesem Zusammenhang ist jedoch auch eine summarische Betrachtung mit den eingangs erwähnten weiteren Planvorhaben im kurzfristigen Bedarfsbereich innerhalb des Untersuchungsraumes zu beachten, so dass bei bestimmten Planvorhaben, in Abhängigkeit von der Lage und Bedeutung hinsichtlich der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und einer wohnortnahen Grundver-

sorgung Prioritäten gesetzt werden sollten.

- Die Steigerung von 1,27 auf bis zu 1,48 in der Warengruppe **Gesundheits- und Körperpflegeartikel** ließe auf eine deutliche Veränderung der sortimentsspezifischen Ausstrahlungskraft des Einzelhandelsstandorts schließen, was angesichts der Orientierungsmarke einer Zentralität von 1,0 zunächst nicht einer Einordnung in das Zentrengefüge der Stadt Münster entsprechen würde. Hier ist eine weiterführende räumliche Betrachtung der potenziellen Auswirkungen einer Angebotsausweitung zwingend geboten.
- Während die Angebotsausweitung im Bereich **Bekleidung** noch recht moderate Auswirkungen auf die Zentralitätskennziffer hat, sind angesichts der Werte im Bereich **Schuhe/Lederwaren** deutlichere Verschiebungen der Angebotsstrukturen zu erwarten. Eine Steigerung der Zentralitätskennziffer auf bis zu 0,89 ist hier eher unrealistisch und ordnet sich nicht in das Zentrengefüge der Stadt Münster ein. Stattdessen ist von spürbaren Umsatzumverteilungseffekten im Untersuchungsraum auszugehen.

Insgesamt ist somit zunächst zu erwarten, dass das geplante Vorhaben mit spürbaren Auswirkungen auf den Einzelhandel im Untersuchungsgebiet verbunden sein kann. Diese sind jedoch nicht per se als schädliche bzw. negative städtebauliche Auswirkungen im Sinne von § 11(3) BauNVO einzustufen, sondern vielmehr sind neben dieser rein quantitativen Einordnung des Planvorhabens vor allem die konkreten **städtebaulichen Auswirkungen** des Planvorhabens auf die örtliche Angebotsstruktur, d.h. für den Untersuchungsraum und speziell die dort vorhandenen **zentralen Versorgungsbereiche** näher zu betrachten.

Hierzu werden in einem **ersten Schritt** die durch das Planvorhaben hervorgerufenen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen (potenzielle Umsatzumverteilungseffekte) anhand der in Kapitel 2 geschilderten **Berechnungen auf Basis eines Gravitationsansatzes** modelltheoretisch abgebildet. Besonderes Augenmerk liegt dabei vor allem auf Umverteilungseffekten, die zentrale Versorgungsbereiche des Untersuchungsraums und die dort verorteten Betriebe betreffen und somit zu schädlichen Veränderungen der dortigen Angebotsstruktur beitragen könnten.

Die potenziellen **Umsatzumverteilungseffekte** wurden gebiets-scharf für alle zentralen Versorgungsbereiche in den untersuchungsrelevanten Warengruppen sortimentsspezifisch errechnet und werden nachfolgend differenziert dargestellt, wobei die zu erwartenden sortimentsspezifischen Umsatzverluste summiert und in Relation zum Gesamtumsatz des jeweiligen Standorts gesetzt wurden.

## 5.1 Umsatzumverteilung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel

Tabelle 8: Umsatzumverteilung im Untersuchungsraum in Spannweiten

Angebotsstandort	Moderate-Case-Variante		Worst-Case-Variante	
	Monetär (Mio. Euro)*	in %	Monetär (Mio. Euro)*	in %
<b>Östliche City-Randlagen</b>	<b>0,4</b>	<b>10 %</b>	<b>0,5</b>	<b>12 %</b>
<b>Stadtbereichszentren</b>				
Warendorfer Straße / Schiffahrter Damm	1,7	7 %	2,0	8 %
Wolbecker Straße (westlich)	<b>1,3</b>	<b>13 %</b>	<b>1,5</b>	<b>15 %</b>
Hammer Straße	0,6	8 %	0,7	9 %
(Hansaring / OSMO)	<b>(0,9)</b>	<b>(27 %)</b>	<b>(1,0)</b>	<b>(30 %)</b>
Friedrich-Ebert-Straße	1,2	6 %	1,4	7 %
Gremmendorf / Yorkkaserne	0,4	4 %	0,5	5 %
<b>Grundversorgungszentren</b>				
Wolbecker Straße (östlich)	<b>0,1</b>	<b>9 %</b>	<b>0,2</b>	<b>11 %</b>
Mauritz-Ost / Wolbecker Straße	0,5	7 %	0,6	8 %
<b>Nahbereichszentren</b>				
St. Mauritz Ost / Mondstraße	0,1	4 %	0,2	5 %
Angelmodde / Waldsiedlung	*	*	*	*
Bohlweg	0,3	5 %	0,3	6 %
<b>integrierte Streulagen</b>	<b>3,7</b>	<b>23 %</b>	<b>4,2</b>	<b>26 %</b>
<b>Sonderstandorte</b>	1,0	8 %	1,1	8 %
<b>Sonstige nicht integrierte Lagen</b>	<b>2,3</b>	<b>14 %</b>	<b>2,7</b>	<b>16 %</b>

\* Umsatzumverteilungen von weniger als 0,1 Mio. Euro sind rechnerisch nicht nachweisbar

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis o.g. Kennwerte

- Die durch das Planvorhaben zu erwartenden Umsatzumverteilungseffekte haben sehr **unterschiedliche Auswirkungen** auf die verschiedenen Standorte im Untersuchungsgebiet. Die monetären Umsatzverluste bewegen sich in **Spannweiten** zwischen weniger als 0,1 bis hin zu 2,0 Mio. Euro an einzelnen Standorten. Je nach Größe und Struktur des betroffenen Zentrums bedeutet dies unterschiedlich hohe Anteile dieser **Umsatzverluste zwischen 4 % bis max. 30 %** am sortimentspezifischen Gesamtumsatz der jeweiligen Standorte.
- Dabei würde insbesondere die in unmittelbarer Nähe des Vorhabenstandorts gelegenen **zentralen Versorgungsbereiche** an der *Wolbecker Straße (9 – 15 %)*, die *Randlage der Innenstadt (10 – 12 %)* sowie das bereits bestehende Angebot im

Zentrum *Hansaring / OSMO* (27 – 30 %) selbst in relevantem Maße absatzwirtschaftlich beeinträchtigt.

- Die höchsten errechneten Umverteilungsquoten von bis zu 30 % betreffen vor allem den Lebensmitteldiscounter Penny am Hansaring, der wie der Vorhabenstandort selbst Bestandteil des ausgewiesenen Stadtbereichszentrums **Hansaring / OSMO** ist. Da auch der Vorhabenstandort innerhalb dieses Zentrums liegt, sind die Umverteilungsquoten aus städtebaulicher Sicht irrelevant, da es sich um Umstrukturierungen innerhalb des Zentrums handelt. Zudem ist anzumerken, dass potenzielle Synergieeffekte zwischen dem Planvorhaben und den bestehenden Angeboten im Zentrum aus methodischen Gründen im verwendeten Berechnungsmodell keine Berücksichtigung finden, so dass die tatsächlichen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen hier voraussichtlich deutlich geringer ausfallen dürften.
- Darüber hinaus weisen die Bereiche **Wolbecker Straße (West)** und die **Cityrandlage** mit den dort verorteten Lebensmittelanbietern signifikante Umsatzumverteilungsquoten von bis zu 15 % auf. Hier sind in erster Linie größere Lebensmittelanbieter, wie der *Netto-Markt* und der *Rewe-Markt* an der Wolbecker Straße betroffen, die hinsichtlich räumlicher Erweiterungsmöglichkeiten und Stellplatzverfügbarkeit unter vergleichsweise schwierigen Wettbewerbsbedingungen agieren. Die errechneten Umsatzumverteilungen sind in jedem Fall in einem zweiten Schritt unter städtebaulichen Gesichtspunkten (Umschlagen in städtebaulich negative Auswirkungen?) zu prüfen (vgl. Kap 6), da solche Anbieter beispielsweise wichtige Funktionen als Frequenzbringer innerhalb eines Standortbereichs einnehmen können.
- Weitere relevante Umverteilungsquoten ergeben sich für solitäre Anbieter in *integrierten Lagen (bis zu 23 %)*, wobei hier insbesondere der nahegelegene Rewe-Markt am Hansaring im unmittelbaren Umfeld der Stadtbereichszentren Wolbecker Straße und Hansaring / OSMO betroffen sein dürfte. Diese Umsatzumverteilungsquoten sind allerdings auch in Bezug auf die Prämissen und Ziele des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Münster abzuwägen. Grundsätzlich ist hier zu beachten, dass ein Überschreiten möglicher absatzwirtschaftlicher Spielräume an städtebaulich sinnvollen Standorten möglich ist und sogar positive Effekte haben kann, was die Attraktivität und Ausstrahlungskraft einzelner Standorte betrifft. Dies gilt insbesondere für die zentralen Versorgungsbereiche einer Stadt, die durch ergänzende Bausteine bzw. neue Betriebsformen gestärkt und ausgebaut werden können. Grundsätzliche Zielsetzung der Stadt Münster ist es hier, das Nahversorgungsangebot im betroffenen Stadtbereich durch die Entwicklung des Zentrums Hansaring / OSMO mit der Ansiedlung moderner und langfristig tragfähiger Anbieter zukunftsfähiger zu gestalten und so die wohnortnahe Versorgung zu sichern.
- Ähnliches gilt prinzipiell in erhöhtem Maße für betroffene Anbieter in *städtebaulich nicht integrierten Streulagen*. Die errechneten Umverteilungsquoten von bis zu rund 13 – 14 % sind aus städtebaulicher Sicht zunächst nicht negativ zu bewerten, da die betroffenen Betriebe an städtebaulich nicht integrierten Standorten nur eine marginale Nahversorgungsfunktion erfüllen und selbst eine Aufgabe einzelner Betriebe somit keine städtebaulich negativen Folgen hätte.
- Insgesamt bewegen sich die Umsatzumverteilungen **in den meisten Fällen in ver-**

treibbaren Spannweiten von deutlich unter 10 %.

## 5.2 Umsatzumverteilung in der Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel

Tabelle 9: Umsatzumverteilung im Untersuchungsraum in Spannweiten

Angebotsstandort	Moderate-Case-Variante		Worst-Case-Variante	
	Monetär (Mio. Euro)*	Anteil	Monetär (Mio. Euro)*	Anteil
<b>Östliche City-Randlagen</b>	<b>0,2 – 0,3</b>	<b>9 – 13 %</b>	<b>0,3 – 0,4</b>	<b>11 – 16 %</b>
<b>Stadtbereichszentren</b>				
Warendorfer Straße / Schifffahrter Damm	0,2 – 0,3	6 – 8 %	0,3 – 0,4	7 – 10 %
Wolbecker Straße (westlich)	<b>0,5 – 0,6</b>	<b>16 – 23 %</b>	<b>0,6 – 0,8</b>	<b>20 – 29 %</b>
Hammer Straße	0,1 – 0,2	3 – 5 %	0,2	4 – 6 %
Hansaring / OSMO	*	*	<b>0,1</b>	<b>59 %</b>
Friedrich-Ebert-Straße	0,1 – 0,2	3 – 4 %	0,2	4 – 6 %
Gremmendorf / Yorkkaserne	*	*	*	*
<b>Grundversorgungszentren</b>				
Wolbecker Straße (östlich)	<b>0,1 – 0,2</b>	<b>14 – 21 %</b>	<b>0,2</b>	<b>18 – 26 %</b>
Mauritz-Ost / Wolbecker Straße	*	*	0,1	6 – 8 %
<b>Nahbereichszentren</b>				
St. Mauritz Ost / Mondstraße	*	*	*	*
Angelmodde / Waldsiedlung	*	*	0,1	7 – 10 %
Bohlweg				
<b>integrierte Streulagen</b>	<b>0,6 – 0,9</b>	<b>17 – 24 %</b>	<b>0,8 – 1,1</b>	<b>21 – 30 %</b>
<b>Sonderstandorte</b>	<b>0,1</b>	<b>12 – 18 %</b>	<b>0,1 – 0,2</b>	<b>16 – 22 %</b>
<b>Sonstige nicht integrierte Lagen</b>	<b>0,2 – 0,3</b>	<b>24 – 34 %</b>	<b>0,2 – 0,3</b>	<b>30 – 44 %</b>

\* Umsatzumverteilungen von weniger als 0,1 Mio. Euro sind rechnerisch nicht nachweisbar

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis o.g. Kennwerte

- Auch in der ebenfalls nahversorgungsrelevanten Warengruppe **Gesundheits- und Körperpflegeartikel** zeigen die Berechnungsergebnisse sehr unterschiedliche Auswirkungen möglicher Umsatzumverteilungseffekte. Die monetären Umsatzverluste bewegen sich zwar in sehr geringen **Spannweiten** zwischen **0,1 und 0,8 Mio. Euro**, je nach Größe und Struktur des betroffenen Standorts bedeutet dies jedoch wiederum unterschiedlich hohe Anteile dieser **Umsatzverluste zwischen 3 % bis max. 59 %** am sortimentspezifischen Gesamtumsatz der jeweiligen Standorte.
- Insgesamt lassen sich für einen großen Teil der Standorte keine nennenswerten

Umverteilungsquoten nachweisen.

- Unter den möglicherweise betroffenen **Zentren** bewegen sich die potenziellen Umsatzumverteilungen jedoch teilweise in kritischen Spannweiten von zumeist deutlich über 10 %. Auch hier zeichnen sich bei **Standorten mit geringeren Entfernungen zum Vorhabenstandort** höhere Umverteilungsquoten ab.
- Aus rein quantitativer Sicht ist am deutlichsten das bestehende Angebot im Zentrum **Hansaring / OSMO** betroffen. Auch hier gilt, dass diese Umverteilung innerhalb des Zentrums aus städtebaulicher Sicht nicht relevant ist, da es sich um Wettbewerb innerhalb des gleichen Standorts handelt. Derzeit werden Gesundheits- und Körperpflegartikel an diesem Standort zudem nur als Randsortiment des Lebensmitteldiscounters angeboten. Ungeachtet der Tatsache, dass es durch die Vorhabenrealisierung zu einer deutlichen Verbesserung des sortimentspezifischen Angebots innerhalb des Zentrums käme, dürfte diese Umverteilungsquote allein trotz der deutlichen Höhe kaum zu funktionellen Beeinträchtigungen des Anbieters führen.
- Darüber hinaus weisen die Zentrenbereiche an der **Wolbecker Straße** (18 – 29 %), die **Cityrandlage** sowie ferner das Zentrum Warendorfer Straße / Schiffahrter Damm mit den dort verorteten sortimentspezifischen Anbietern signifikante Umsatzumverteilungsquoten auf. Hier sind vor allem die Drogeriemärkte sowie Randsortimentangebote (u.a. Lebensmittelmärkte) betroffen. Während bei diesen Randsortimentangeboten „nur“ auf die kumulative Wirkung im Zusammenhang mit den Umverteilungen im Bereich Nahrungs- und Genussmittel verwiesen werden muss, erreichen die Umverteilungen bei den Drogeriemärkten (z.B. Schlecker an der Wolbecker Straße) z.T. deutliche Dimensionen.
- Des Weiteren sind erneut an **nicht-integrierten Standorten** sowie in **städtebaulich integrierten Streulagen** außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche hohe Umverteilungsquoten zu konstatieren, was wiederum (städtebaulich) nicht negativ zu bewerten ist, da die betroffenen Betriebe an städtebaulich nicht integrierten Standorten nur eine marginale Nahversorgungsfunktion erfüllen und eine Aufgabe einzelner Betriebe somit keine städtebaulich negativen Folgen hätte.
- Auch die Umsatzumverteilungsquoten in der Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel sind in Bezug auf die Prämissen und Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Münster abzuwägen. Auf diese Betrachtung, die letztlich erst abschließende Aussagen hinsichtlich möglicher städtebaulicher Auswirkungen der absatzwirtschaftlichen Umverteilungseffekte ermöglicht wird an dieser Stelle verwiesen<sup>32</sup>.

---

<sup>32</sup> vgl. dazu Kap. 6 dieser Untersuchung

### 5.3 Umsatzumverteilung in der Warengruppe Bekleidung / Wäsche

Tabelle 10: Umsatzumverteilung im Untersuchungsraum in Spannweiten

Angebotsstandort	Moderate-Case-Variante		Worst-Case-Variante	
	Monetär (Mio. Euro)*	Anteil	Monetär (Mio. Euro)*	Anteil
<b>Östliche City-Randlagen</b>	0,2 – 0,4	6 – 8 %	0,2 – 0,4	6 – 9 %
<b>Stadtbereichszentren</b>				
Warendorfer Straße / Schifffahrter Damm	0,1 – 0,2	5 – 8 %	0,1 – 0,2	5 – 9 %
Wolbecker Straße (westlich)	*	*	*	*
Hammer Straße	0,1 – 0,2	3 – 5 %	0,1 – 0,2	3 – 5 %
Hansaring / OSMO	*	*	*	*
Friedrich-Ebert-Straße	0,2 – 0,3	4 – 6 %	0,2 – 0,3	4 – 7 %
Gremmendorf / Yorkkaserne	*	*	*	*
<b>Grundversorgungszentren</b>				
Wolbecker Straße (östlich)	*	*	*	*
Mauritz-Ost / Wolbecker Straße	*	*	*	*
<b>Nahbereichszentren</b>				
St. Mauritz Ost / Mondstraße	*	*	*	*
Angelmodde / Waldsiedlung	*	*	*	*
Bohlweg	*	*	*	*
<b>integrierte Streulagen</b>	0,1	6 – 9 %	0,1	6 – 9 %
<b>Sonderstandorte</b>	0,2 – 0,3	11 – 17 %	0,2 – 0,3	11 – 17 %
<b>Sonstige nicht integrierte Lagen</b>	0,3 – 0,5	8 – 12 %	0,3 – 0,5	8 – 13 %

\* Umsatzumverteilungen von weniger als 0,1 Mio. Euro sind rechnerisch nicht nachweisbar

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis o.g. Kennwerte

- In der Warengruppe **Bekleidung/Wäsche** fallen die monetären Umsatzumverteilungen überwiegend so gering aus, dass sie sich durch das Berechnungsmodell nicht ausreichend konkret nachweisen lassen bzw. vernachlässigt werden können.
- Selbst für die Standorte, an denen sich Umverteilungseffekte plausibel nachweisen lassen, sind diese in der Regel so gering, dass kaum Auswirkungen auf die verschiedenen Standorte aufgezeigt werden können. Die monetären Umsatzverluste bewegen sich hier zwischen 0,1 und 0,4 Mio. Euro. Die möglichen Umsatzumverteilungseffekte liegen allesamt in Spannweiten von unter 10 %.
- Unter den möglicherweise betroffenen Zentren bewegen sich die potenziellen Umsatzumverteilungen in der **Cityrandlage** und im Zentrum **Warendorfer Straße / Schifffahrter Damm** in der Worst-Case-Annahme bis zu einer Umverteilungsquote

von 9 %.

- Insgesamt lassen sich für den Großteil der Standorte keine nennenswerten Umverteilungsquoten nachweisen.
- Umverteilungsquoten an städtebaulich integrierten und nicht-integrierten Standorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind diesbezüglich (städtebaulich) nicht negativ zu bewerten, da die betroffenen Betriebe maximal marginale Nahversorgungsfunktionen erfüllen und eine Aufgabe einzelner Betriebe keine städtebaulich negativen Folgen hätte.

## 5.4 Umsatzumverteilung in der Warengruppe Schuhe / Lederwaren

Tabelle 11: Umsatzumverteilung im Untersuchungsraum in Spannweiten

Angebotsstandort	Moderate-Case-Variante		Worst-Case-Variante	
	Monetär (Mio. Euro)*	Anteil	Monetär (Mio. Euro)*	in %
<b>Östliche City-Randlagen</b>	-	-	-	-
<b>Stadtbereichszentren</b>				
Warendorfer Straße / Schifffahrter Damm	-	-	-	-
Wolbecker Straße (westlich)	-	-	-	-
Hammer Straße	*	*	0,1	22 %
Hansaring / OSMO	-	-	-	-
Friedrich-Ebert-Straße	1,3	37 %	2,2	63 %
Gremmendorf / Yorkkaserne	0,1	19 %	0,1	23 %
<b>Grundversorgungszentren</b>				
Wolbecker Straße (östlich)	-	-	-	-
Mauritz-Ost / Wolbecker Straße	-	-	-	-
<b>Nahbereichszentren</b>				
St. Mauritz Ost / Mondstraße	-	-	-	-
Angelmodde / Waldsiedlung	-	-	-	-
Bohlweg	-	-	-	-
<b>integrierte Streulagen</b>	-	-	-	-
<b>Sonderstandorte</b>	-	-	-	-
<b>Sonstige nicht integrierte Lagen</b>	-	-	-	-

\* Umsatzumverteilungen von weniger als 0,1 Mio. Euro sind rechnerisch nicht nachweisbar

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis o.g. Kennwerte

- In der Warengruppe **Schuhe/Lederwaren** werden innerhalb des Untersuchungs-

gebiets lediglich an den Standorten *Friedrich-Ebert-Straße*, *Hammer Straße* und *Gremmendorf / Yorkkaserne* nennenswerte Umsätze erzielt.

An allen anderen Standorten ist das sortimentspezifische Angebot allenfalls marginal (z.B. als Randsortiment) vertreten, deshalb fallen die monetären Umsatzumverteilungen dementsprechend so gering aus, dass sie sich durch das Berechnungsmodell nicht konkret nachweisen lassen.

- Innerhalb der betroffenen Zentren müssen jedoch hohe Umverteilungsquoten (von bis über 60 %) konstatiert werden. Am deutlichsten kann dies im Zentrum **Friedrich-Ebert-Straße** und den dort verorteten Fachmarktangeboten (Reno, ABC-Schuhe) nachgewiesen werden. Die monetären Umsatzverluste an den Standorten **Gremmendorf / Yorkkaserne** und **Hammer Straße** bewegen sich zwar nur bis zu maximal 0,2 Mio. Euro. Aufgrund des sehr geringen Angebotsumfangs an diesen Standorten (einzelne Fachgeschäfte) führen diese geringen monetären Umverteilungen jedoch rechnerisch ebenfalls zu hohen Anteilen dieser Umsatzverluste von bis zu 23 % am sortimentspezifischen Gesamtumsatz des jeweiligen Standorts.

## 6 Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen („Umschlagen“ der Umsatzumverteilungen in städtebaulich negative Auswirkungen?)

Die Ermittlung der monetären bzw. prozentualen Höhe der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ist ein wichtiger, aber nicht ausreichender Schritt bei der Beurteilung städtebaulich und versorgungsstrukturell negativer Implikationen. Wie in Kapitel 2.2 beschrieben, ist die 10%-Marke der Umsatzumverteilung in diesem Zusammenhang nicht als „Demarkationslinie“ zu sehen. Je nach Angebotsstruktur und Rahmenbedingungen kann sowohl eine Umsatzumverteilung von mehr als 10% für einen zentralen Versorgungsbereich städtebaulich verträglich sein als auch eine Umsatzumverteilungsquote von weniger als 10% für einen bestimmten Zentrenbereich als städtebaulich unverträglich eingestuft werden<sup>33</sup>.

Eine solche **städtebaulich relevante Umsatzumverteilung** liegt z. B. dann vor, wenn

- eine wesentliche Änderung der Marktverhältnisse in Form von „flächendeckenden“ Geschäftsaufgaben befürchtet werden muss, so dass die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet ist<sup>34</sup>, bzw.
- das jeweilige Vorhaben zu Ladenleerständen und so zu einer Verminderung der Vielfalt und Dichte des Warenangebotes sowie zu abnehmender Frequenz, zur Niveauabsenkung und **damit zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des betroffenen zentralen Versorgungsbereiches führt**<sup>35</sup>.

Ein einschlägiges Urteil des Bundesverwaltungsgerichts interpretiert den in diesem Zusammenhang verwendeten Begriff der „Funktionsstörung“ eines zentralen Versorgungsbereiches als

- **Herbeiführung eines Zustandes der Unausgewogenheit**, der zur Folge hat, dass der Versorgungsbereich seinen **Versorgungsauftrag** generell oder **hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr in substantieller Weise wahrnehmen kann**.<sup>36</sup>

Insbesondere die Bedeutung absatzwirtschaftlich „betroffener“ Betriebe für den zentralen Versorgungsbereich ist in diesem Zusammenhang ausschlaggebend dafür, ob sich

<sup>33</sup> Zur Verdeutlichung ist z. B. auf die angespannte Konkurrenzsituation im Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland hinzuweisen. Die Betriebe bewegen sich überwiegend an der Rentabilitätsschwelle. Lebensmittelvollsortimenter z. B. weisen Gewinnmargen von durchschnittlich rd. 0 bis 1% auf, so dass selbst Umsatzumverteilungsquoten von 5% bereits zu Geschäftsaufgaben führen können.

<sup>34</sup> vgl. Fickert/Fieseler, BauNVO, 10. Auflage (2002), § 11 Rn. 21.1 m.w.N.

<sup>35</sup> vgl. u. a. Janning, Der Ausschluss des zentrenschädigenden Einzelhandels im unbeplanten Innenbereich, BauR 2005, 1723, 1725

<sup>36</sup> BverwG 4 C 7.07 vom 11. Oktober 2007

aus wettbewerblichen Auswirkungen negative städtebauliche Auswirkungen ergeben. Somit gilt es zu analysieren, wie die Anbieter im zentralen Versorgungsbereich eingebettet sind und welche Bedeutung sie für den zentralen Versorgungsbereich übernehmen. Bei der Bewertung eines möglichen Umschlagens absatzwirtschaftlicher in städtebauliche Auswirkungen stehen folgende Aspekte im Vordergrund.

- Lage im Stadtgefüge
- Struktur des zentralen Versorgungsbereiches
- Städtebauliche Qualität
- Qualität der Läden, des Straßenraumes
- Einzelhandelsdichte
- Magnetbetriebe

Unter Berücksichtigung der dargestellten Umsatzumverteilungsquoten sind mit Blick auf ein mögliches „Umschlagen“ der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen diejenigen zentralen Versorgungsbereiche einer detaillierten Analyse zu unterziehen, in denen Umsatzumverteilungsquoten nachgewiesen wurden, die möglicherweise negativ auf die städtebaulichen Strukturen des zentralen Versorgungsbereiches wirken können. Es handelt sich hierbei zum einen um

- den Randbereich der **City**
- die Stadtbereichszentren **Wolbecker Straße** (westlich),
- **Friedrich-Ebert-Straße** und
- **Hammer Straße**,
- das Grundversorgungszentrum **Wolbecker Straße (östlich)**

Ferner zeigen sich deutliche Umverteilungsquoten im Stadtbereichszentrum **Hansaring/OSMO** selbst. Diese sind aus städtebaulicher Sicht jedoch irrelevant, da es sich um marktwirtschaftlichen Wettbewerb innerhalb des Zentrums handelt, der allenfalls zu Umstrukturierungen innerhalb des Zentrums selbst führt. Hier kann und soll kein Wettbewerbsschutz für einzelne Anbieter formuliert werden.

### **Auswirkungen im Randbereich der City / Innenstadt**

- Für den City-Randbereich wurden in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel (9 – 11 %), Gesundheits- und Körperpflegartikel (9 – 16 %) und Bekleidung/Wäsche (6 – 9 %) relevante Umsatzumverteilungsquoten nachgewiesen.
- Das Angebot im Cityrandbereich besteht aus zahlreichen kleinteiligen Angeboten (mehr als 60 Betriebe auf rd. 5.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) um den Münsteraner Hauptbahnhof (Bahnhofstraße, Berliner Platz, Windhorststraße, Servatiplatz). Der Vorhabenstandort befindet sich rund 500 m östlich des Bahnhofsumfelds.

- Als Bestandteil des Hauptzentrums Innenstadt hat der Standort eine oberzentrale Versorgungsfunktion mit Angebotsschwerpunkten im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich. Dabei weisen die Anbieter in der City-Randlage um den Bahnhofsbereich teilweise sehr spezialisierte Angebote („ethnische“ Anbieter, Existenzgründer, Second-Hand / An- und Verkauf etc.) auf oder sind in erster Linie auf den Bedarf der Pendler und Reisenden um den Hauptbahnhof und Busbahnhof ausgerichtet.
- Das örtliche Angebot in der Branche **Nahrungs- und Genussmittel** (insgesamt rund 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ) besteht fast ausschließlich aus Betrieben des Lebensmittelhandwerks (Bäckereien), die auf den Bedarf der Pendler / Reisenden abzielen und von entsprechenden Passantenfrequenzen des Hauptbahnhofs profitieren. Selbst im unwahrscheinlichen Falle einzelner Betriebsaufgaben wäre diese Betriebsform noch mehrfach vertreten, so dass diesbezüglich keine städtebaulichen Funktionsverluste zu erwarten wären.
- Das Angebot in der Branche **Gesundheits- und Körperpflegeartikel** besteht im Wesentlichen aus *zwei Drogeriemärkten* und mehreren *Apotheken*. Auch hier ist davon auszugehen, dass diese Betriebe in erster Linie durch die hohen Passantenfrequenzen um den Bahnhofsbereich profitieren und einen Großteil der Umsätze durch Gelegenheits- bzw. Reisebedarfskäufe der Pendler und Reisenden erzielen. Dementsprechend ist durch das Planvorhaben keine funktionelle Beeinträchtigung des Standorts zu erwarten. Selbst im unwahrscheinlichen Fall von einzelnen Betriebsaufgaben, wären entsprechende Angebote noch immer vertreten. Auch die Drogeriemärkte nehmen hier keine wichtigen Funktionen als Frequenzbringer ein, da die notwendigen Passantenfrequenzen durch den Hauptbahnhof selbst erzeugt werden.
- Ein Verlust der **Nahversorgungsfunktion** ist ebenfalls nicht zu erwarten. Die Bewohner der Innenstadt finden in der City umfangreiche Nahversorgungsangebote, die östlich an den Bahnhof angrenzenden Wohnviertel liegen hingegen größtenteils innerhalb des fußläufigen Einzugsbereichs (600 m Radius) des Vorhabenstandorts.
- Das Angebot der Branche **Bekleidung** (rund 1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) besteht überwiegend aus sehr spezialisierten Anbietern (Brautmoden, T-Shirt-Druck, junge Mode). Überschneidungen mit den geplanten Angeboten am Vorhabenstandort und somit auch potenzielle Beeinträchtigungen durch die Realisierung des Planvorhabens sind eher unwahrscheinlich.
- Selbst im Falle einzelner Betriebsaufgaben bleibt die **Funktionsfähigkeit der Innenstadt** (hier speziell des östlichen Randbereichs) als oberzentrales Versorgungszentrum mit gesamtstädtischer und regionaler Versorgungsfunktion grundsätzlich erhalten. Bestehende Anbieter des untersuchungsrelevanten Teilbereichs leben größtenteils auch von den durch den Hauptbahnhof erzeugten Passantenfrequenzen. **Eine Realisierung des Planvorhabens führt nicht zu städtebaulich relevanten Beeinträchtigungen dieses Standortbereichs.**

### **Auswirkungen im Stadtbereichszentrum Hansaring / OSMO**

- Der Vorhabenstandort liegt – wie bereits mehrfach erwähnt – innerhalb des Stadtbereichszentrums **Hansaring / OSMO** und ist darüber hinaus Bestandteil der Entwicklungsplanung für den Münsteraner Stadthafen. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Münster sieht als Zielsetzung für diesen Bereich die Ansiedlung (auch großflächiger Betriebe) mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (v.a. Lebensmittel und Drogeriewaren) vor, um „eine zukunftsfähige Neuaufstellung von Versorgungsangeboten in diesem Stadtquartier“ zu sichern. Dabei sollen die geplanten Betriebe, insbesondere mit Blick auf die Entwicklungsperspektiven des Stadtbereichszentrums Hansaring / OSMO eine wichtige Magnetfunktion für dieses Zentrum aufweisen.<sup>37</sup>
- Das bestehende Einzelhandelsangebot an diesem Standort ist bislang sehr gering ausgeprägt und besteht im Wesentlichen aus dem neu errichteten Penny-Lebensmitteldiscounter am Hansaring. Entsprechend finden sich bislang nur in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel relevante Angebote. Die übrigen untersuchungsrelevanten Warengruppen (u.a. Drogeriewaren, Bekleidung) werden bislang nur als Randsortiment – z.T. sogar nur gelegentlich als „Aktionsware“ – angeboten.
- Aufgrund dieses geringen Angebotsumfangs fallen die errechneten absatzwirtschaftlichen Umverteilungseffekte zum Teil sehr deutlich aus. Dies geht jedoch nicht mit einer städtebaulich negativen Entwicklung einher: Vielmehr soll gemäß der planerischen Zielsetzung eine Entwicklung und Umstrukturierung des Standorts stattfinden. Mit der deutlichen Angebotsausweitung durch einen Lebensmittelvollsortimenter am Vorhabenstandort ist sogar von einer Qualitätssteigerung der Angebotsstruktur im Bereich Nahrungs- und Genussmittel innerhalb des Zentrums Hansaring / OSMO zu sprechen. Mögliche Umstrukturierungen innerhalb des Zentrums sind aus städtebaulicher Sicht (i.S.d. § 11 (3) BauNVO) nicht relevant.
- Die Realisierung des Planvorhabens steht mit dem Ziel der Stärkung und Sicherung des zentralen Versorgungsbereichs Hansaring / OSMO und der wohnortnahen Versorgung in diesem Stadtbereich somit im Einklang.
- Mögliche Synergieeffekte für die bestehenden Anbieter bleiben im Berechnungsmodell (Kap. 5) aus methodischen Gründen unberücksichtigt. Gleichwohl sind durchaus positive Auswirkungen, insbesondere durch die Magnetfunktion des Vorhabens und daraus resultierenden Kopplungsmöglichkeiten auf die übrigen Betriebe des Zentrums zu erwarten. Insbesondere die Ausbildung frequentierter räumlicher Magnetbetriebe innerhalb der Zentrenstrukturen führt i.d.R. zur Aufwertung bzw. zur Stabilisierung der im Umfeld liegenden Einzelhandels- und Dienstleistungsbereiche. Da der Standort des Vorhabens direkt in die Strukturen des Zentrums Hansaring / OSMO integriert ist und durch diese räumliche Zuordnung grundsätzlich wirksamer Bestandteil der dort verorteten Angebotsstruktur ist, kann die frequenz-

---

<sup>37</sup> vgl. Stadt Münster, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung: „Einzelhandels- und Zentrenkonzept Münster – Fortschreibung 2009“; Münster; Juli 2009, S. 85

erzeugende Wirkung des Vorhabens grundsätzlich als gegeben eingestuft werden.

### **Auswirkungen im Stadtbereichszentrum Wolbecker Straße (westlich)**

- Für das Stadtbereichszentrum Wolbecker Straße (westlich) wurden in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel (13 – 15 %) und Gesundheits- und Körperpflegartikel (16 – 29 %) relevante Umsatzumverteilungsquoten nachgewiesen.
- Das Angebot im Zentrum Wolbecker Straße besteht aus zahlreichen kleinteiligen Angeboten (mehr als 60 Betriebe auf rd. 6.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) in bandförmiger Ausprägung entlang der Wolbecker Straße. Der Vorhabenstandort befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft südöstlich des Zentrums.
- Unmittelbar an die Innenstadtlagen angrenzend, ist das Zentrum Wolbecker Straße (westlich) ein Ergänzungsstandort zur Innenstadt und übernimmt – wie der Vorhabenstandort – mittelzentrale Versorgungsfunktionen für die östlichen Siedlungsbe- reiche der Münsteraner Kernstadt. Durch die räumliche Nähe ist eine weitreichende Überschneidung des Einzugsbereichs dieses Zentrums mit dem potenziellen Kern- einzugsgebietes des Planvorhabens gegeben, so dass im Falle der Realisierung des Planvorhabens eine deutliche innerkommunale Konkurrenzsituation zu befürchten ist.
- Das Angebot der Branche **Nahrungs- und Genussmittel** bildet mit rund 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, also etwa einem Drittel der Gesamtverkaufsfläche des Zentrums, den wichtigsten Angebotsbaustein. Strukturprägende Betriebe sind ein Rewe- Supermarkt und ein Netto-Lebensmitteldiscounter im westlichen Teilbereich des Zentrums. Daneben finden sich vor allem zahlreiche Betriebe des Lebensmittel- handwerks (Bäckereien) sowie mehrere spezialisierte Anbieter für ausländische Le- bensmittel (Asia-Laden etc.).
- Letztgenannte Betriebe wären durch eine Realisierung des Vorhabenstandorts auf- grund unterschiedlicher Sortimentsstrukturen voraussichtlich kaum betroffen. Bei Anbietern des **Lebensmittelhandwerks bzw. den Lebensmittelgeschäft**en würden kritische Werte bei einzelnen Betrieben dieser Betriebsformen zwar er- reicht. Insgesamt ist jedoch nicht von gravierenden Auswirkungen auf die Anbieter der genannten Betriebsformen und daraus resultierenden städtebaulichen Auswir- kungen auf die Zentren auszugehen, da durch die hohe Betriebsanzahl auch beim Schließen eines Anbieters die jeweilige Betriebsform nach wie vor mehrfach anzu- treffen ist.
- Relevant betroffen sind jedoch auch die **Lebensmittelmärkte Rewe** und *Netto*. Der Rewe-Markt ist derzeit der einzige Lebensmittelvollsortimenter innerhalb des Zentrums. Dieser hat in der jüngeren Vergangenheit Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt und es bestehen Erweiterungsabsichten für den Standort. Eine Stell- platzanlage ist unmittelbar zugeordnet, fußläufig ist der Standort sowohl von der Wolbecker Straße wie auch der parallel verlaufenden Schillerstraße erreichbar und auch eine Bushaltestelle (Linien 11, 13 und 22) sichert die Erreichbarkeit des Be- triebsstandorts, so dass dieser Standort derzeit vergleichsweise gut aufgestellt zu

sein scheint.

Eine mögliche Betriebsaufgabe wäre in diesem Standortbereich jedoch mit einem spürbaren Funktionsverlust für das Zentrum verbunden. Der Baustein des Lebensmittelvollsortiments stellt ein Kernangebot des Zentrums dar und auch angrenzende Einzelhandelslagen an der Wolbecker Straße sind auf diese Magnetbetriebe als Frequenzerzeuger angewiesen.

- Ähnliches gilt für den Bereich **Gesundheits- und Körperpflegeartikel**. Neben Randsortimentsangeboten der Lebensmittelmärkte besteht das sortimentspezifische Angebot vor allem aus dem Angebot einzelner *Apotheken* und zweier *Drogeriemärkte*. Insbesondere der *Drogeriemarkt dm* fungiert als wichtiger Frequenzerzeuger und nimmt eine wichtige Funktionen innerhalb des Zentrums ein.
- Mögliche Betriebsaufgaben dieser Magnetanbieter (Rewe, Netto, dm) gingen mit einem spürbaren Funktionsverlust des Zentrums Wolbecker Straße einher. Ebenso wie der Standort Hansaring / OSMO übernimmt das Zentrum Wolbecker Straße (westlich) als **Stadtbereichszentrum** wichtige Versorgungsfunktionen für die Siedlungsbereiche in der östlichen Kernstadt. Betriebsaufgaben in Folge der Vorhabenrealisierung würden demnach eine Angebotsverschiebung zwischen diesen Zentren bedeuten. Angesichts des nahezu deckungsgleichen Versorgungsgebiets beider Zentren ist zunächst nicht von einer Verschlechterung der wohnortnahen Grundversorgung in diesem Stadtbereich auszugehen. Jedoch ist die Gefahr eines **Bedeutungsverlustes des Standorts Wolbecker Straße** gegenüber der **Realisierung des Standorts Hansaring / OSMO** und der damit verbundenen Neustrukturierung des Nahversorgungsangebots für die östlichen Siedlungsbereiche abzuwägen.

#### **Auswirkungen im Stadtbereichzentrum Friedrich-Ebert Straße**

- Für das Stadtbereichzentrum Friedrich-Ebert-Straße wurden in der Warengruppe *Schuhe/Lederwaren* deutliche Umsatzumverteilungsquoten (bis zu 63 %) aufgezeigt.
- Hier bieten zwei Fachmärkte (Reno, ABC-Schuhe) ein entsprechendes sortimentspezifisches Angebot. Aufgrund des geringen Angebotsumfangs im Untersuchungsraum sind hier im Falle der Worst-Case-Annahme einer kompletten Umsatzumverteilung innerhalb des Untersuchungsgebiet hohe Umsatzumverteilungen zu erwarten.  
Innerhalb der Angebotsstrukturen am Standortbereich Friedrich-Ebert-Straße ist der Bereich Schuhe ebenso wie Bekleidung neben den Kernsortimenten Nahrungs- und Genussmittel und Gesundheits- und Körperpflegeartikel ein bedeutender Angebotsbaustein. Eine Betriebsaufgabe eines *Schuhfachmarkts* wäre mit einem nennenswerten Funktionsverlust verbunden.

#### **Auswirkungen im Stadtbereichzentrum Hammer Straße**

- Für das Stadtbereichzentrum Hammer Straße wurden in der Worst-Case-Variante in der Warengruppe *Schuhe / Lederwaren* Umsatzumverteilungsquoten von über

20 % aufgezeigt.

- Zwar fällt der monetäre Umverteilungswert mit max. 0,1 Mio. Euro eher gering aus, die sehr hohe Umverteilungsquote ergibt sich jedoch aus der Tatsache, dass innerhalb des Zentrums nur ein Fachgeschäft als Hauptsortimentsanbieter vorhanden ist. Die Warengruppe nimmt als zentrenrelevantes Kernsortiment jedoch eine wichtige Bedeutung für die Struktur und Attraktivität des Geschäftsbereichs an der Hammer Straße ein. Angesichts der Höhe der errechneten Umverteilungsquote ist anzunehmen, dass die Umsatzumverteilungen hier existenzgefährdende Ausmaße annehmen. Im Fall einer Geschäftsaufgabe des genannten Einzelbetriebes ist demnach von einem sektoralen Funktionsverlust innerhalb des Zentrums auszugehen.

#### **Auswirkungen im Stadtbereichzentrum Gremmendorf / Yorkkaserne**

- Für das Stadtbereichzentrum Gremmendorf / Yorkkaserne wurden ebenfalls in der Warengruppe *Schuhe/Lederwaren* Umsatzumverteilungsquoten um rund 20 % aufgezeigt.
- Auch hier gilt, dass dieser hohe prozentuale Wert mit relativ geringen monetären Umverteilungswerten einher geht und sich die hohe Umverteilungsquote aus einem geringen sortimentspezifischen Angebot ergibt (ein Fachgeschäft als Hauptsortimentsanbieter).
- Angesichts des perspektivischen Entwicklungsziels zur planerischen Versorgungsfunktion des Zentrums nimmt die Warengruppe auch hier eine hohe Bedeutung für die Struktur und Attraktivität des Geschäftsbereichs am Albersloher Weg ein (Stadtbereichszentrum mit mittelzentraler Versorgungsfunktion). Angesichts der Höhe der Umsatzumverteilungsquoten in existenzgefährdenden Ausmaßen ist eine Geschäftsaufgabe nicht auszuschließen. Im diesem Fall wäre ein sektoraler Funktionsverlust des Zentrums zu konstatieren, da die Warengruppe in der Folge nicht mehr angeboten werden würde.

#### **Auswirkungen im Grundversorgungszentrum Wolbecker Straße (östlich)**

- Für das Grundversorgungszentrum Wolbecker Straße (östlich) wurden in den Warengruppen *Nahrungs- und Genussmittel* (9 %) und *Gesundheits- und Körperpflegartikel* (14 – 28 %) relevante Umsatzumverteilungsquoten nachgewiesen.
- Das Angebot im Zentrum Wolbecker Straße besteht aus vereinzelt kleinteiligen Angeboten (rund 15 Betriebe auf rd. 1.250 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) in aufgelockertem Besatz entlang der Wolbecker Straße. Der Vorhabenstandort befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft südlich des Zentrums.
- Die hier ansässigen Betriebe bieten überwiegend Waren der Grundversorgung an, aber auch einzelne Fachgeschäfte (z.B. Modellbau, Haushaltsgeräte etc.) sind vorhanden. Ein Lebensmittelmarkt existiert nicht, als Nahversorgungsbetriebe fungieren ein Drogeriemarkt, Bäckereien und eine Apotheke.
- Durch eine Realisierung des Vorhabens wäre in erster Linie der *Drogeriemarkt*

*Schlecker* von Umverteilungsquoten betroffen. Dieser liegt derzeit vergleichsweise abgesetzt in östlicher Randlage des Zentrums und weist kaum Funktionen als Frequenzbringer auf. Eine mögliche Betriebsaufgabe wäre daher zwar mit einer Reduzierung des sortimentspezifischen Angebots im Bereich Drogeriewaren verbunden, städtebauliche Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit ganzer Geschäftslagen in Folge rückläufiger Passantenfrequenzen wären jedoch kaum zu erwarten.

- Durch die Neuaufstellung des Angebots im Bereich Gesundheits- und Körperpflegeartikel am Vorhabenstandort wäre für die angrenzende Wohnbebauung um das Zentrum Wolbecker Straße ein entsprechendes Angebot weiterhin fußläufig erreichbar, so dass keine Verschlechterung der Versorgungssituation für diesen Stadtbereich zu erwarten wäre.

## 7 Zusammenfassung und Bewertung

Unter Berücksichtigung des raumökonomischen Rahmens und der geschilderten städtebaulichen Überlegungen im Zusammenhang mit der räumlichen Integration des Vorhabenstandortes in den zentralen Versorgungsbereich Hansaring / OSMO ist aus gutachterlicher Sicht eine Realisierung des Planvorhabens in der genannten Größenordnung – mit im Folgenden aufgeführten Einschränkungen – grundsätzlich vertretbar.

- Das zusätzliche nahversorgungsrelevante Angebot in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheits- und Körperpflegeartikel stellt eine deutliche Konkurrenz zu bestehenden Anbietern dieser Hauptsortimente im benachbarten Zentrum Wolbecker Straße dar. Beide Standortbereiche weisen jedoch ein nahezu deckungsgleiches Versorgungsgebiet innerhalb des östlichen Kernstadtbereichs auf. Eine Angebotsverschiebung würde somit nicht zwangsläufig eine Verschlechterung der Angebotssituation insgesamt bewirken. Vielmehr sind folgende Gefahren und Chancen bei den Überlegungen zur Ansiedlung des Planvorhabens gegeneinander abzuwägen:  
In der Gesamtbetrachtung sind für den östlichen Kernstadtbereich zwischen Bahnhof und Dortmund-Ems-Kanal dahingehend positive Effekte zu erwarten, als dass der Standort Hansaring/OSMO durch moderne Neuansiedlungen an Attraktivität gewinnt und eine langfristig tragfähige Grundversorgung des Kerneinzugsbereichs gewährleistet werden kann. Auf der anderen Seite stehen mögliche Funktionsverluste des benachbarten Zentrums Wolbecker Straße (westlich). Durch einzelne Betriebsaufgaben der Nahversorger würde sich die Versorgungssituation zwar im betroffenen Stadtbereich zwar insgesamt nicht verschlechtern, in der Folge wären jedoch möglicherweise auch die kleinteiligen Facheinzelhandelsangebote im Zentrum Wolbecker Straße durch ausbleibende Passantenfrequenzen betroffen.
- Betroffene Betriebe innerhalb der benachbarten Zentrenstrukturen (z.B. Wolbecker Straße) sollten daher nach Möglichkeit unterstützt werden, wenn der Wunsch geäußert wird, die vorhandene Verkaufsfläche zu erweitern, um den eigenen Markt **wettbewerbsfähig zu gestalten** und an aktuelle Erfordernisse **anzupassen**. Für den Rewe-Markt an der Wolbecker Straße liegen beispielsweise bereits konkrete Planungen zur Erweiterung der Verkaufsfläche im Rahmen der betrieblichen Standortssicherung vor.
- Standorte an **nicht-integrierten Standorten** (u.a. Sonderstandorte) sollten im Hinblick auf die Ziele und Prämissen des Einzelhandelskonzeptes nicht weiter gestärkt werden. Sollten diese Betriebe in nicht-integrierten Lagen von Umsatzumverteilungen betroffen sein, sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen zu befürchten, da diese Standorte städtebaulich nicht sinnvoll sind und die Nahversorgungsstruktur nicht gefährdet wird. Grundsätzlich muss an dieser Stelle darauf hingewiesen werden, dass sowohl die Stärkung der bereits bestehenden Lebensmittelstandorte als auch die Schaffung neuer Standorte **in nicht-integrierter Lage negative Auswirkungen** auf die Einzelhandelssituation in den zentralen Versorgungsbereichen haben werden. Hier wird empfohlen, dieses „Gefährdungspotenzial“ an aktu-

ell diskutierten nicht-integrierten Standorten umgehend durch bauleitplanerische Maßnahmen (Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel) zu beseitigen.

- **Weitere Zentren im Untersuchungsraum** (neben den bereits genannten) sind von den Umverteilungen nicht bzw. nur marginal betroffen.
- Eine Ansiedlung **kleinteiliger Ergänzungsangebote** in den Bereichen Apothekenwaren, Blumen und Zeitungen/Zeitschriften kann als unkritisch bewertet werden, da die Ansiedlungen nur geringfügig und die geführten Sortimente nahversorgungsrelevant sind.
- Eine überdimensionierte Ansiedlung **zentrenprägender Sortimente wie Bekleidung, Schuhe** ist jedoch als nicht sinnvoll zu bewerten, da dadurch eine Verschiebung der Angebotsschwerpunkte aus den einzelnen Zentren (beispielsweise auch dem Randbereich der City) zum Vorhabenstandort stattfinden würde. Während eine Neuansiedlung im Bereich Bekleidung nicht über die avisierte maximale Schwelle von 800 m<sup>2</sup> hinaus gehen sollte, ist für den Bereich Schuhe angesichts der errechneten Umsatzumverteilungsquoten eine deutliche Reduzierung der geplanten Verkaufsflächen zu empfehlen.

Die Festsetzung für das Sondergebiet Einzelhandel am Vorhabenstandort sollte aus diesen Gründen von einem „Flächenpool“ ausgehen, der folgende maximale Gesamtverkaufsflächen (für alle im Sondergebiet ansässigen Einzelhandelsbetriebe) umfasst:

**Nahrungs- und Genussmittel: max. 3.800 m<sup>2</sup> VKF**

**Gesundheits- und Körperpflegeartikel: max. 800 m<sup>2</sup> VKF**

**Bekleidung: max. 800 m<sup>2</sup> VKF**

**Schuhe/Lederwaren: max. 300 m<sup>2</sup> VKF**

Für die verbleibende „Restfläche“ sind zusätzliche Festsetzungen hinsichtlich kleinteiliger Ergänzungsangebote zu treffen, z.B.:

**Verkaufsflächenobergrenze für kleinteilige zentrenrelevante Angebote:** max. 600 m<sup>2</sup>; (keine weiteren Angebote in den oben angegebenen Sortimenten)

**Maximale Obergrenzen für einzelne (kleinteilige) Ladenlokale, z.B.:**

*Blumenfachgeschäft:* max. 150 m<sup>2</sup> VKF

*Zeitungs-/Zeitschriftenfachgeschäft:* max. 150 m<sup>2</sup> VKF

Eine weitere Ansiedlung zentrenrelevanter Angebote über das hier beschriebene Maß hinaus bedarf einer weiteren gutachterlichen Untersuchung.

- Eine Ansiedlung **nicht-zentrenrelevanter Kernsortimente** ist am Vorhabenstandort grundsätzlich möglich. Angesichts der verbleibenden Verkaufsflächengrößenordnungen der „Restfläche“ sind hier keine Auswirkungen auf Versorgungsstrukturen innerhalb Münsters zu erwarten. Bei deutlich größeren Betriebseinheiten mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortiment ist ggf. ein Nachweis der Verträglichkeit erforderlich.

Die Ansiedlung des Planvorhabens innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches um Vorhabenstandortbereich ist somit weitgehend kompatibel mit den Aussagen und Zie-

len des Einzelhandelsentwicklungskonzepts für die Stadt Münster. Durch das Planvorhaben sind – unter Berücksichtigung der vorstehend genannten Empfehlungen – keine strukturelevanten Auswirkungen auf die vorhandene Zentrenstruktur und Versorgungssituation zu erwarten. Einzige Ausnahme bildet diesbezüglich das benachbarte Stadtbereichszentrum *Wolbecker Straße (westlich)*. Die Gefahr einer möglichen Beeinträchtigung dieses Zentrums durch potenzielle Betriebsaufgaben frequenzerzeugender Magnetbetriebe in den Branchen Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheits- und Körperpflegeartikel in Folge absatzwirtschaftlicher Beeinträchtigungen durch das Planvorhaben auf der einen Seite ist gegenüber einer Neustrukturierung des Stadtbereichszentrums *Hansaring / OSMO* und einer Neuansiedlung moderner Versorgungsstrukturen für den östlichen Münsteraner Kernstadtbereich an diesem Standort auf der anderen Seite abzuwägen.

Aus gutachterlicher Sicht widerspricht das geplante Vorhaben – unter Berücksichtigung der oben genannten Einschränkungen – daher nicht den Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Münster sowie bundes- und landesrechtlicher Rahmenbedingungen (u.a. nach § 11(3) BauNVO oder § 24a LEPro).