STADT MÜNSTER

Einzelhandels- und Zentrenkonzept Münster

Beiträge zur Stadtforschung Stadtentwicklung Stadtplanung 1/2009

Einzelhandels- und Zentrenkonzept Münster

Fortschreibung 2009

Impressum

Herausgeberin: Stadt Münster
Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Albersloher Weg 33
48155 Münster

Readktion: Reinhard Hopp
Klaus Uplawski

Grafik: Michael Telgmann
Annemarie Harjans

Layout: Günter Vennemann

Umschlag: Gaby Sobotta

Druck: Druckerei Buschmann

Juli 2009, Auflage 1000

ISSN 0933-9078

Vorwort

Am 11. Februar 2009 hat der Rat der Stadt Münster ein neues Einzelhandels- und Zentrenkonzept beschlossen. Auf der Grundlage des neuen Konzeptes kann der erfolgreiche Kurs der Einzelhandelsentwicklung der letzten Jahre in Münster fortgesetzt werden. Die Konzeptaufstellung wurde durch eine umfangreiche und intensive Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Organisationen des Einzelhandels begleitet. Im Rahmen des Beteiligungsprozesses fanden die Inhalte und Zielsetzungen des Konzeptes breite Akzeptanz und Zustimmung. Viele der vorgebrachten Anregungen und Hinweise konnten im neuen Konzept berücksichtigt werden.

Die Stadt Münster praktiziert seit Jahren erfolgreich die Strategie einer geordneten und zentrenorientierten Einzelhandelsentwicklung. Dieser Ansatz, dessen positive Wirkungen durch die Einzelhandelsentwicklungen in der Innenstadt und in vielen Stadtteilzentren deutlich sichtbar werden, soll auch in Zukunft konsequent verfolgt werden. Dabei werden, mit Blick auf die bereits gute quantitative Versorgung mit Einzelhandelsangeboten und die in der Stadt Münster nur begrenzt vorhandenen Potenziale für zusätzliche Verkaufsflächenentwicklungen, verstärkt qualitative und versorgungsstrukturelle Aspekte in den Vordergrund zu stellen sein. Eine zentrale Bedeutung erhält die Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung mit Angeboten des täglichen Bedarfs. Gerade dieser Aspekt der Einzelhandelssteuerung wird in Anbetracht des demografischen Wandels und der Zunahme des Anteils älterer und weniger mobiler Menschen immer wichtiger. Die Entwicklungsinteressen des Einzelhandels werden zukünftig verstärkt daran gemessen werden, welchen Beitrag sie zur räumlichen, versorgungsstrukturellen und qualitativen Angebotsverbesserung leisten.

Um diese Ziele zu erreichen, wird auch weiterhin die konsequente Anwendung der Instrumente und Regelungen zur Einzelhandelssteuerung von entscheidender Bedeutung sein. Nur so kann eine erfolgreiche Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts sichergestellt werden. Ich bin zuversichtlich, dass dies auch in Zukunft unter Fortführung des konstruktiven Austausches und Dialogs mit den Einzelhandelsakteuren gelingen wird.

Hartwig Schultheiß
Stadtdirektor
Dezernent für Planung, Bau und Marketing

Inhalt

1. Einleitung 6
2. Auftrag und Erarbeitungsprozess 7
3. Rechtlicher Rahmen 9
4. Grundlagen und Methodik des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 11
5. Funktion, Ziele und Grundsätze 13
   5.1 Funktion und Bedeutung des Einzelhandels 13
   5.2 Ziele 14
   5.3 Strategisch-planerische Grundsätze 19
6. Bestandstrukturen des Einzelhandels 22
   6.1 Räumliche Verteilung und Entwicklung des Einzelhandels 22
   6.2 Nahversorgung 24
   6.3 Verkehrsmittelwahl und Stellplatzbedarf in der Altstadt/HBF-Bereich 29
7. Bausteine des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 33
   7.1 Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche 33
   7.2 Funktionsbestimmung zentraler Versorgungsbereiche 37
   7.3 Zukünftiges Zentrensystem 47
   7.4 Münsteraner Sortimentsliste 51
8. Entwicklungsperspektiven für den Einzelhandel 55
   8.1 Methodik 55
   8.2 Prognosevarianten 56
   8.3 Verkaufsflächenpotenziale nach Sortimenten 59
   8.4 Tragfähigkeit der Verkaufsflächenentwicklungen im Lebensmittelbereich 61

Anhang

Steckbriefe: Ansiedlungsräume für den Einzelhandel ....ab 69

KARTENVERZEICHNIS:

Karte 1 Einzelhandelsverteilung nach Sortimenten 23
Karte 2 Betriebe der Nahversorgung 25
Karte 3 Nahversorgung in Münster 27
Karte 4 Zentraler Versorgungsbereich Wolbeck-Mitte 36
Karte 5 Standortkonzeption Einzelhandel 44
Karte 6 Zentren-/Raumkategorien im Einzelhandel 46
Karte 7 Zentrensystem 48

TABELLENVERZEICHNIS:

Tabelle 1 Erarbeitungsprozess 7
Tabelle 2 Verkehrsmittelwahl in Münster 29
Tabelle 3 Kriterienkatalog zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche 34
Tabelle 4 Zentren gemäß Funktionszuweisung für die Zentrenkategorien A bis D ...42
Tabelle 5 Dezentrale Fachmarktstandorte 43
Tabelle 6 Münsteraner Sortimentsliste 54
Tabelle 7 Verkaufsflächenbedarf bis 2020 gemäß Entwicklungsprognose 59
Tabelle 8 Versorgungssituation in Münster nach Stadtbezirken 63

ABBILDUNGSVERZEICHNIS:

Abb. 1 Entwicklung der zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente nach Raumkategorien 24
Abb. 2 Parkraumangebot im Bereich Altstadt/Bahnhof 31
Abb. 3 Auslastung Münsterscher Parkhäuser und Tiefgaragen 32
Abb. 4 Standortsystematik für den Einzelhandel 39
Abb. 5 Bindungsquoten in Münster nach Sortimenten 57
Abb. 6 Rechnerischer Verkaufsflächenbedarf in Münster bis 2020 58

1. Einleitung

Der Einzelhandel ist eine der dynamischsten Nutzungen in der Stadt, seine Steuerung ein Kernthema und eine Daueraufgabe der Stadtentwicklung und Stadtplanung. Das Münsteraner Einzelhandels- und Zentrenkonzept liefert, auf der Basis der novellierten landesplanerischen „Kernvorschrift zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels“ in Nordrhein-Westfalen (§ 24 a Landesentwicklungsprogramm NRW), den gesetzlich verpflichtenden Rahmen zur Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Münster.

Das fortgeschriebene Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2009 setzt dabei auf den Zielorientierungen und Regelungen des bewährten und nachweislich positiv wirkenden Einzelhandelskonzepts aus dem Jahr 2004 auf und passt diese an die aktuellen Gesetzesgrundlagen an. Kernbausteine des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts sind die **räumliche Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche** (Zentren) und die **Bestimmung ihrer Versorgungsbedeutung**. Ebenso kommt der münsterspezifischen Feststellung der Zentrenrelevanz der Warensortimente, die in den Einzelhandelsgeschäften verkauft werden, eine besondere Bedeutung zu. Diese sind in einer **Münsteraner Sortimentsliste** als wichtige Grundlage zur räumlichen Steuerung der Einzelhandelsbetriebe festgelegt.

Darüber hinaus enthält das fortgeschriebene Einzelhandels- und Zentrenkonzept eine Vorausschau auf **die Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels in Münster bis 2020** (Verkaufsflächenprognose), die vom Büro für Stadt- und Regionalentwicklung, Dr. Acocella, Lörrach und Dortmund, im Rahmen der fachlichen Begleitung zur Konzeptfortschreibung erarbeitet wurde. Dabei kommt der Bewertung der Verkaufsflächenentwicklung im Lebensmittelsektor wegen ihrer Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen besondere Bedeutung zu. In Kenntnis bereits hoher Bindungsquoten im Lebensmitteleinzelhandel in den Teilräumen und in der Gesamtstadt werden **zukünftige Verkaufsflächenentwicklungen im Nahrungs- und Genussmittelbereich summarisch betrachtet** sowie auf ihren Beitrag zur Umsetzung der Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts beleuchtet. Detaillierte Bewertungen bzw. Entscheidungen zu konkreten Einzelhandelsvorhaben und Standortentwicklungen, deren generelle rechtliche Zulässigkeit vorausgesetzt, bleiben allerdings den formellen Planungs- und Genehmigungsverfahren vorbehalten.

Das auf den aktuellen Rechtsgrundlagen basierende Einzelhandels- und Zentrenkonzept Münster wurde umfangreich mit der Öffentlichkeit und den relevanten Behörden bzw. Trägern öffentlicher Belange sowie Organisationen des Einzelhandels diskutiert und abgestimmt. Es liefert somit eine rechtssichere und tragfähige Grundlage für die weitere Einzelhandelsentwicklung in Münster.

2. Auftrag und Erarbeitungsprozess

Im März 2007 hat der Hauptausschuss der Stadt Münster beschlossen, das wirksame Einzelhandelskonzept „Leitlinien der räumlichen Entwicklung“ fortzuschreiben[1]. Vor dem Hintergrund des anhaltenden Strukturwandels im Einzelhandel, mehrer aktueller Investitionsinteressen des großflächigen Einzelhandels in Münster sowie neuer Rechtsgrundlagen zur Steuerung des Einzelhandels auf Bundes- und Landesebene[2] i. V. mit den hierzu vorliegenden aktuellen Rechtsprechungen[3] gilt es, die Zielaussagen und Regelungen des vom Rat der Stadt Münster im Mai 2004 beschlossenen Einzelhandelskonzeptes zu überprüfen und - soweit erforderlich - an die aktuellen Rahmenbedingungen anzupassen.

Für die fachliche Begleitung und gutachterliche Beratung zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wurde im Herbst 2007 das Büro für Stadt- und Regionalentwicklung, Dr. Acocella, Lörrach und Dortmund, beauftragt. Bereits zu Beginn der Fortschreibung wurde der seit 2004 bestehende engere Arbeitskreis zu Fragen der Einzelhandelsentwicklung in Münster (Vertreter der Bau- und Planungsverwaltung, Münster Marketing, Wirtschaftsförderung Münster GmbH, IHK Nord Westfalen, Bezirksregierung Münster, Einzelhandelsverband Münsterland e. V., Handwerkskammer Münster), in den auch Dr. Acocella und ein Vertreter der „Initiative für eine starke Innenstadt“ einbezogen wurde, in

Tab. 1: Erarbeitungsprozess

März 2007	Auftrag zur Fortschreibung durch HFA (V/0196/2007)
29.Mai 2007	1. öffentliches Hearing
Juni / Juli 2007	Landtagsbeschluss und Inkrafttreten des neuen § 24 a LEPro
Dezember 2007	Bericht zum Bearbeitungsstand und Monintoringbericht zur Umsetzung des bestehenden Einzelhandelskonzeptes (V/0957/2007)
Januar 2008	1. Info- und Arbeitstermin mit externen Akteuren des Einzelhandels in Münster
April 2008	2. Info- und Arbeitstermin mit externen Akteuren des Einzelhandels in Münster
30. April 2008	Einbringung des Konzeptentwurfes in den ASSVW / Freigabe für Beteiligungsverfahren
Mai/Juni 2008	2. öffentliches Hearing und Bereitstellung des Konzeptentwurfes zur öffentlichen Einsichtnahme im Kundenzentrum Stadthaus 3 und im Stadtnetz (Internet)
August/September 2008	Vorstellung des Konzeptentwurfes in der Kommission zur Förderung der Integration von Menschen mit Behinderungen und der „Initiative für eine starke Innenstadt“ (ISI) – jeweils auf Anfrage
September 2008	Auswertung der eingegangenen Anregungen/ Hinweise/Stellungnahmen und Fertigstellung der Beschlussvorlage
November 2008 bis Februar 2009	Anhörung der Bezirksvertretungen zur Beschlussvorlage
Februar 2009	Beratung und Beschluss durch ASSVW und Rat

[1] Vgl. Vorlage V/0196/2007
[2] EAGBau 2004, Novellierung BauGB 2007, Novellierung des Landesentwicklungsprogramms NRW (§ 24 a LEPro NRW), Aktualisierung des Einzelhandelserlasses NRW
[3] OVG Münster OVG NRW, Urteil vom 11.12.2006 – 7 A 964/05 – NVwZ 2007, 727 und BVerwG, Urteil vom 11.10.2007 - 4 C 7.07

die Erarbeitung des Konzeptentwurfes eingebunden. Die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Einzelhändler und weiterer relevanter Akteure erfolgte über öffentliche Informations- und Diskussionsveranstaltungen (1. Hearing im Mai 2007, 2. Hearing im Juni 2008). Darüber hinaus wurde der Konzeptentwurf zur Einsichtnahme im Internet und im Kundenzentrum Stadthaus 3 öffentlich zugänglich gemacht. Vor Beschlussfassung über das neue, fortgeschriebene Einzelhandels- und Zentrenkonzept durch den Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft bzw. den Rat fand eine Vorstellung und Beratung in allen Bezirksvertretungen statt, so dass Anregungen bei der Beschlussfassung durch den Rat berücksichtigt werden konnten.

Über den Zwischenstand und den Vorschlag zur weiteren Bearbeitung der Konzeptfortschreibung, der u. a. auf die vom Landtag NRW im Juni 2007 beschlossene und für das Konzept maßgebliche Rechtsgrundlage des neuen § 24 a Landesentwicklungsprogramm NRW hinweist, wurde der Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft bereits im Dezember 2007 unterrichtet[4]. Der novellierte Einzelhandelserlass liegt seit Ende September 2008 vor. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept Münster nimmt mit seinen Regelungen Bezug auf die Kerninhalte des neuen Einzelhandelserlasses. Sowohl die Einschätzung der relevanten Akteure des Einzelhandels im Rahmen des im Mai 2007 als Auftakt zur Konzeptfortschreibung durchgeführten 1. öffentlichen Hearings zur Einzelhandelsentwicklung in Münster[5], als auch die mit dem Monitoringbericht (Jahre 2003 bis 2006) vorgelegte Wirkungskontrolle zum Einzelhandelskonzept[6] belegen positive Wirkungen des bisherigen Einzelhandelskonzeptes im Sinne der aufgestellten Ziele. Auch im Rahmen des 2. öffentlichen Hearings zum Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts im Juni 2008 wurden die getroffenen Regelungen positiv gewürdigt und bestätigt[7]. Intention der Fortschreibung ist es daher nicht, die Zielsetzungen und Regelungen des Konzeptes wegen etwaiger Defizite grundsätzlich zu hinterfragen und grundlegend neu aufzustellen, sondern die Inhalte des Konzeptes auf die o. g. neuen Anforderungen auszurichten. Dabei sind insbesondere die aktuellen Rechtsgrundlagen von Bedeutung.

Konzepterarbeitung

- **neue gesetzliche Grundlagen** machen Fortschreibung des bewährten und erfolgreichen Einzelhandelskonzepts aus dem Jahr 2004 erforderlich
- **breit angelegtes und umfangreiches Beteiligungsverfahren** für die Öffentlichkeit, die relevanten Behörden und die Organisationen des Einzelhandels
- neues Konzept trägt den Titel **Einzelhandels- und Zentrenkonzept**

4 Vgl. Vorlage V/0957/2007
5 Vgl. www.muenster.de/stadt/stadtplanung/pdf/einzelhandelskonzept_2008_dokumentation_einzelhandelshearing.pdf
6 Anlage 1 zur Vorlage V/0957/2007
7 Vgl. www.muenster.de/stadt/stadtplanung/pdf/einzelhandelshearing_2_muenster_dokumentation.pdf

3. Rechtlicher Rahmen

Das Kernanliegen der einschlägigen Rechtsnormen zur Steuerung des Einzelhandels – und damit für die Fortschreibung und Anwendung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes maßgebend - ist der Schutz der sog. „zentralen Versorgungsbereiche". Diese sind nach den jüngsten Novellierungen des Baugesetzbuches (2004 und 2007) zu einer bedeutenden Kategorie des Städtebaurechts geworden.

Bei dem städtebaulichen Begriff der zentralen Versorgungsbereiche im Sinne der Rechtsnormen des Baugesetzbuches geht es – anders als bei Einkaufszentren (§ 11 Absatz 3 BauNVO) – nicht um die Zulässigkeit der vorhandenen bzw. anzusiedelnden Nutzungen, sondern darum, diese Bereiche im Hinblick auf unterschiedliche Aspekte ihrer Funktionsfähigkeit zu schützen. Zusätzlich zur Schutzfunktion nach den Vorgaben des BauGB knüpft die Landesplanung NRW gemäß § 24 a LEPro die Ausweisung von Kern- sowie Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 (3) BauNVO[8] an die Ausweisung von zentralen Versorgungsbereichen. Damit ist die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen möglich, die von der Kommune in einem Zentren- bzw. Einzelhandelskonzept auszuweisen sind, wobei jeweils nicht der gesamte zentrale Versorgungsbereich für die Ansiedlung von Einzelhandel geeignet sein muss.

Die relevanten Rechtsgrundlagen geben somit einen konkreten und verbindlichen Rahmen vor, in den sich das Einzelhandels- und Zentrenkonzept Münster einfügen muss. Dieser Rahmen lässt jedoch einen weiten Gestaltungsspielraum offen, der auf die stadtspezifischen Rahmenbedingungen hin auszufüllen ist. Ausgehend von den zu bestimmenden Entwicklungszielen für den Einzelhandel, d. h. die angestrebte Einzelhandelsausstattung für eine angemessene Versorgung der Bevölkerung, gilt es im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes

- die Standorte für die weitere Entwicklung des Einzelhandels, d. h. die **zentralen Versorgungsbereiche**[9], hinsichtlich ihrer konkreten Lage und räumlichen Ausdehnung und ihrer aktuellen bzw. intendierten **Versorgungsfunktion** sowie

- die **Sortimentsliste** zur Bestimmung der münsterspezifischen Zentrenrelevanz der Einzelhandelssortimente festzulegen.

[8] großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten, > 1.200 qm Geschossfläche/800 qm Verkaufsfläche

[9] Vgl. dazu z. B. Urteil OVG NRW Urteil vom 11.12.2006, Az. 7 A 964/05: „Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine bestimmte Versorgungsfunktion für die Gemeinde zukommt." Das BVerwG hat dieses Urteil bestätigt (Urteil vom 11.10.2007 - 4 C 7.07

Rechtlicher Rahmen

- **Zentrale Versorgungsbereiche** sind bedeutende Kategorie des Städtebaurechts
- **konkreter Rahmen** für Einzelhandels- und Zentrenkonzept durch Rechtsgrundlagen vorgegeben
- Konzept **ist zwingende Voraussetzung** für aktive Steuerung der Einzelhandel sentwicklung

Auf der Basis des sich aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept ergebenden Beurteilungssystems können zukünftige Einzelhandelsentwicklungen, unterstützt durch die im Konzept enthaltene Prognose und Bewertung zukünftiger Entwicklungspotenziale des Einzelhandels (Verkaufs flächenprognose), nach Art (Betriebstyp, Zentrenrelevanz der Sortimente) und Umfang (Größe der Verkaufsfläche) auf die festgelegten Standorte gelenkt werden.

Um die für diese Aufgabe zur Verfügung stehenden rechtlichen Instrumente vollständig nutzen zu können, ist die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes zwingend erforderlich. Die rechtlich vorgesehene Wirkung des Konzeptes kann sich nur dann entfalten, wenn das Einzelhandels- und Zentrenkonzept als „städtebauliches Konzept“ im Sinne von § 1 (6) Nr. 11 BauGB vom Rat beschlossen wird und somit bei der weiteren Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen ist.

Diese Vorgaben begründen eine Verbindlichkeit des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, die im Gegensatz zum Konzept 2004, insbesondere in Bezug auf die Ausweisung und Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche, mit Rechtswirkungen versehen ist. Die Wirkungen des aktualisierten Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes gehen daher über den Status der reinen „Selbstverpflichtung“ des Einzelhandelskonzeptes aus 2004 hinaus. Das Konzept ist vielmehr eine zwingende Voraussetzung für eine weitere aktive Einzelhandelspolitik.

4. Grundlagen und Methodik

Bereits Mitte der 90er Jahre wurde mit dem Zentrenkonzept - als Bestandteil des Raum-Funktionalen-Konzeptes (RFK), welches Grundlage für die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes war – ein einschlägiges Instrument zur räumlichen Lenkung der Einzelhandelsentwicklung erarbeitet und seitdem als Vorläufer des heutigen Einzelhandelskonzeptes auch eingesetzt. Konkretisiert wurden die Aussagen des Zentrenkonzeptes zum Ende der 90er Jahre nochmals durch den Beiplan „Entwicklungsschwerpunkte für Zentrenfunktionen“ zum fortgeschriebenen Flächennutzungsplan. Das auf die räumliche Steuerung des Einzelhandels ausgerichtete Regelwerk des Zentrenkonzeptes wurde dann mit Beschluss des Rates der Stadt Münster vom 26. Mai 2004 abgelöst durch das seitdem wirksame Einzelhandelskonzept „Leitlinien der räumlichen Entwicklung“[10].

Somit hat die intensive Beobachtung der Einzelhandels- Zentrenentwicklung in Münster Tradition und ist fest in das Verwaltungshandeln integriert. Seit Anfang der 90er Jahre bestehen hierzu fundierte und turnusmäßig aktualisierte Daten- und Bewertungsgrundlagen, die u. a. mit Hilfe eines geografischen Informationssystems regelmäßig für die Entscheidungsfindung zu Fragen der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung eingesetzt werden. Die relevanten Daten (Einzelhandel und Dienstleistungen)[11] orientieren sich dabei an allgemein anerkannten Grundlagen auf der Basis der vom Statistischen Bundesamt herausgegebenen Klassifikation der Wirtschaftszweige. Der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept verwendete Begriff der Verkaufsfläche bezieht sich grundsätzlich, sowie durch die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts festgestellt, auf die dem Kunden zugänglichen Flächen, auf denen Waren zum Verkauf angeboten werden.[12] Für die Einschätzung von Einzelhandelsentwicklungen bzw. –vorhaben stehen darüber hinaus zahlreiche einschlägige Untersuchungen vergangener

Grundlagen

- **fundierte aktuelle Datenbasis** zu Einzelhandel und Dienstleistungen
- **regelmäßiges Monitoring** zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung
- **grundlagenbasierte sach- und fachgerechte Prüfung** der Einzelhandelsvorhaben auf Übereinstimmung mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept

[10] Vgl. Vorlagen V/0089/2004 und V/0089/2004 1. Erg.
[11] Datenbank Einzelhandel (ab 1993) und Dienstleistungen (ab 2006)
[12] Vgl. hierzu BVerwG, Urteile vom 24.11.2005; zur Verkaufsflächen zählen u. a. auch die Kassenzone, die Pack- und Entsorgungszone, der Windfang oder Lagerbereiche, in denen die Kunden die zu erwerbenden Waren selber auswählen und in ihren Einkaufswagen/-korb legen.

Jahre[13] zur Verfügung, die wertvolle Beiträge liefern können und Kontinuität bei den Beurteilungsmaßstäben gewährleisten. Alle Grundlagen sind jederzeit in der Bau- und Planungsverwaltung der Stadt Münster abrufbar.

Seit Wirksamkeit des Einzelhandelskonzeptes im Frühjahr 2004 prüft die Fachverwaltung, aufbauend auf diesen Grundlagen, alle relevanten Standort- und Entwicklungsfragen sowie Ansiedlungs- und Genehmigungsvorhaben des Einzelhandels auf ihre Kompatibilität mit den Zielsetzungen und Regelungen des Konzeptes.

[13] U. a. Leitplan Stadterneuerung, Altstadt Rahmenplan, ExWost-Bericht „Funktionale Stärkung von Stadt-teilzentren, Stadtteilrahmenpläne, z. B. Roxel, GMA-Einzelhandelsstudie 2001 etc. sowie zahlreiche gutach-terlich erarbeitete Verträglichkeits- und Wirkungsanalysen für einzelne Ansiedlungsfälle

5. Funktion, Ziele und Grundsätze

5.1 Funktion und Bedeutung des Einzelhandels

Einzelhandel und Stadtentwicklung sind in Münster eng miteinander verzahnt und aufeinander angewiesen. Der Einzelhandel braucht kalkulierbare, räumliche und standortbezogene Rahmenbedingungen, an denen er sein Engagement und seine Investitionen orientieren kann und die Stadt braucht den Einzelhandel, dessen Marktfunktion die Attraktivität und Funktionsfähigkeit der Innenstadt und der Stadtteilzentren maßgeblich mitbestimmt. Dabei liegt die gesellschaftliche Aufgabe des Einzelhandels in der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern. Diese umfassen im Oberzentrum Münster alle Bedarfsstufen (kurz-, mittel- und langfristiger Bedarf) und darüber hinaus auch hochwertige spezialisierte Güter. Auch die Einwohner des Umlandes sollen, mit Ausnahme der Angebote des kurzfristigen Bedarfs (Nahrungs- und Genussmittel, Körperpflegeprodukte etc.), mit versorgt werden. Die räumliche Steuerung des Einzelhandels zur Sicherung der Attraktivität und Funktionsfähigkeit der Zentren ist gesetzlicher Auftrag und als stadtentwicklungspolitisches Ziel in Münster unbestritten. Ein ungeregeltes Marktgeschehen würde, wie in der Realität an zahlreichen Standorten ablesbar, negative Wirkungen auf raumordnerische und städtebauliche Zielsetzungen verursachen, die der Markt selbst nicht korrigiert bzw. korrigieren kann.[14]

Von einer abgestimmten und im Konsens getragenen Strategie für eine stadtverträgliche Einzelhandelsentwicklung profitieren alle Akteure gleichermaßen. Das Konzept schafft die Basis für einen Interessensausgleich, für Planungs- und Investitionssicherheit und für die erforderliche Rechtssicherheit, um gemeinschaftlich getragene Planungen und Entscheidungen zum Wohle der zukünftigen Einzelhandels- und Stadtentwicklung voranzubringen.

[14] Vgl. dazu Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Bundesstadt Bonn, Dr. Donato Acocella, Oktober 2006

5.2 Ziele

Die Zielsetzungen des fortzuschreibenden Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes basieren im Wesentlichen auf den bestehenden Zielformulierungen des Konzeptes aus dem Jahre 2004 und sind inhaltlich lediglich an die aktuellen Rahmenbedingungen angepasst. Für die Fortführung des bestehenden Zielkorridors sprechen sowohl die mit der Wirkungsanalyse zum Einzelhandelskonzept 2004[15] nachgewiesene erfolgreiche Umsetzung des bestehenden Konzeptes, als auch die im Rahmen des 1. Hearings zur Einzelhandelsentwicklung im Mai 2007 festzustellende positive Resonanz zu den bestehenden Leitlinien und Zielsetzungen zur Einzelhandelsentwicklung. Veränderungen gegenüber dem Konzept 2004 beziehen sich auf die besondere Hervorhebung der Sicherung und Entwicklung der „Multifunktionalität und Identität“ und der „Ein zelhandelszentralität“ der Zentren. Besonders hervorgehoben wird auch die „Sicherung und Entwicklung der oberzentralen Funktion“ sowie die „Sicherung und Erhaltung der Nahversorgungsfunktion“. Die bisherigen Ziele „Sicherung einer quantitativ und qualitativ guten Versorgung der Bevölkerung“ und „Sicherung der zentrenorientierten Versorgungsstrukturen“ werden nicht mehr explizit aufgeführt, da die darin enthaltenen Zielaussagen bereits immanenter Bestandteil der unten stehenden Ziele sind.

Ziele

- Sicherung und Entwicklung der **oberzentralen Funktion**
- Sicherung und Entwicklung der Innenstadt als **oberzentraler Kompetenzstandort** für den Einzelhandel und als **Identifikationsraum**
- Sicherung und Entwicklung der **Multifunktionalität und Identität** der Stadtbereiches- und Stadtteilzentren
- Erhaltung und Stärkung der **Einzelhandelszentralität** der Innenstadt sowie der Stadtbereichszentren
- Erhaltung und Stärkung der **Nahversorgungsfunktion**
- Schaffung von **Investitionssicherheit** für Unternehmen und Absicherung städtebaulich erwünschter Investitionen
- **Sicherung von Gewerbeflächen** für das produzierende Gewerbe

Sicherung und Entwicklung der oberzentralen Funktion

Der Einzelhandel zählt unstrittig zu den wichtigsten oberzentralen Funktionen, die der Stadt Münster von der Landesplanung des Landes NRW als solitäres Oberzentrum zugewiesen sind. Diese Funktionen nimmt Münster traditionell und selbstbewusst wahr. Insbesondere ein starker Einzelhandel mit der damit verbundenen hohen Besucherfrequenz und der ihm zugeschriebenen „Stadt bildenden“ Bedeutung ist in hohem Maße geeignet, auch andere wichtige oberzentrale Funktionen, z. B. Kultur und Bildung, auch weiterhin für die Region erfüllen zu können.

Angesichts der Modernisierung und des Ausbaus der Einzelhandelsangebote im Wettbewerbsumfeld der Stadt Münster und Umbrüchen im Verwaltungs- und Dienstleistungssektor (Strukturreform etc.) gilt es, den Wettbewerb mit anderen Oberzentren und Standorten überregionaler Angebote offensiv anzunehmen und die Einzelhandelslandschaft in Münster stadt- und regionalverträglich auszubauen.

[15] Vgl. Vorlage V/0196/2007

Sicherung und Entwicklung der Innenstadt als oberzentraler Kompetenzstandort für den Einzelhandel und als Identifikationsraum

In den Jahren vor Beschluss über das Einzelhandelskonzept im Mai 2004 hatte die Innenstadtentwicklung im Wesentlichen stagniert. Nur wenige Investitionsprojekte wurden in den 90er Jahren und Anfang dieses Jahrzehnts in der Innenstadt realisiert. Insbesondere im Einzelhandel war sogar ein nicht unerheblicher Angebots- und Verkaufsflächenverlust zu verzeichnen, wohingegen periphere Einzelhandelsstandorte expandierten. Der Einzelhandelsstandort Innenstadt hatte in dieser Phase einen Bedeutungsverlust hinzunehmen.

Diese Situation hat sich grundlegend gewandelt. Defizite vergangener Jahre bei Quantität und Qualität des Einzelhandelsangebotes sind abgebaut, deutliche Verkaufsflächenzuwächse und qualitative Angebotsergänzungen sind kennzeichnend für die heutige Situation. Auslöser für diesen positiven Wandel ist in erster Linie das integrierte Einkaufszentrum Münster Arkaden. Weitere bedeutende Vorhaben der Innenstadt- und Einzelhandelsentwicklung sind mit den Projekten Hanse und Carré Stubengasse bereits realisiert bzw. stehen kurz vor der Eröffnung. Ausgelöst durch diese Großvorhaben findet zudem eine rege Umzugstätigkeit des Einzelhandels mit Umsortimentierungen und Angebotsergänzungen in den Hauptgeschäftslagen der City statt. Mit dem bevorstehenden Umbau des Hauptbahnhofes und der damit verbundenen voraussichtlichen Erweiterung von Einzelhandelsflächen wird der bestehende Rahmen für die quantitative Einzelhandelsentwicklung in der Innenstadt auf längere Sicht ausgefüllt. In Zukunft wird es daher vorrangig um die Sicherung und Stärkung der vorhandenen Einzelhandelsqualitäten in der Innenstadt gehen.

Flankiert wird dieser Prozess der Innenstadtentwicklung durch weitere qualitativ hochwertige Städtebauprojekte. Beispielhaft seien hier genannt der Neubau der Bezirksregierung am Domplatz, die Bauvorhaben im Bereich der Königsstraße, der Umbau des Landesmuseums, der Bau der Diözesanbibliothek an der Überwasserkirche oder auch die bevorstehende Realisierung des Parkhauses mit Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss auf dem ehemaligen Waltermann-Areal. Diese Projekte sind Kennzeichen einer dynamischen Innenstadtentwicklung und stehen für einen erfolgreichen Ausbau der Innenstadt als oberzentraler Kompetenzstandort für Einzelhandel, Kultur und Dienstleistungen sowie als Identifikationsraum für die Bevölkerung Münsters und der Region. Dieser Weg soll auch in Zukunft weiter beschritten werden, wobei die räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten in der eher kleinteilig strukturierten Altstadt auch ihre Grenzen haben.

Sicherung und Entwicklung der Multifunktionalität und Identität der Stadtbereichs- und Stadtteilzentren

Die Stadtbereichs- und Stadtteilzentren in Münster sind multifunktionale Orte, in denen sich Nutzungs-/Angebotsvielfalt und Kompaktheit synergetisch ergänzen und einen Bedeutungsüberschuss generieren. Die Zentren sind insbesondere auch Räume der Kommunikation, der Identifikation und Integration und Mittelpunkte des öffentlichen Lebens. Zentren in diesem Sinne bilden eine besondere stadträumliche Qualität, die es zu schützen gilt. Im Zusammenhang mit der hohen (Einkaufs-)Mobilität und Mehrfachorientierung der Bevölkerung auf unterschiedliche Versorgungs- und Dienstleistungsstandorte sowie im Kontext des vorhandenen Wettbewerbs der Zentren mit ihrer unterschiedlichen Angebotsausrichtung untereinander gilt es in besonderem Maße, das eigene spezifische Profil zu erhalten bzw. auszubauen und weiterzuentwickeln.

Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelszentralität der Innenstadt sowie der Stadtbereichs- und Stadtteilzentren

Münster ist beispielhaft für die europäische Stadttradition, die der Innenstadt als Hauptgeschäftszentrum eine herausgehobene Funktion zuweist. Die seit Generationen im Konsens der Stadtgesellschaft gepflegte Konzentration von städtebaulichen und infrastrukturellen Investitionen auf die Innenstadt als Ort mit hoher Ausstrahlungskraft für die Stadt und die Region zeigt den Stellenwert, den die Stadt dem Ziel der Entwicklung der Innenstadt bereits in der Vergangenheit beigemessen hat. Dies gilt ebenso für die Stadtbereichs- und Stadtteilzentren, die mit vielfältigen Investitionen in Platzbereiche, Verkehrsanlagen oder öffentliche Infrastruktureinrichtungen entwickelt und ausgebaut wurden.

Für die Funktionsfähigkeit und Entwicklung der Innenstadt, der Stadtbereichszentren und Stadtteilzentren hat der Einzelhandel eine hervorgehobene Bedeutung. Hauptmotiv für den Besuch der Innenstadt und der weiteren Zentren als zentrale Versorgungsbereiche ist nach wie vor das Einkaufen. Dieser Funktion kann der Einzelhandel aber nur dann gerecht werden, wenn er eine hohe Zentralität generiert, welche die Zentralität anderer Einkaufsstandorte (zum Beispiel in Gewerbegebieten) deutlich übersteigt. Dies gilt insbesondere für das Angebot mit zentrenrelevanten Sortimenten. Damit trägt die Einzelhandelszentralität maßgeblich zum Bedeutungsüberschuss eines Zentrums bei, den es zu sichern und entwickeln gilt.

Erhaltung und Stärkung der Nahversorgungsfunktion

Leitbild für die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs (insbesondere Nahrungs- und Genussmittel) ist ein möglichst feinmaschiges Netz von zentralen Versorgungsbereichen und Nahversorgungsstandorten. Diese sollen es den Bürgerinnen und Bürgern und insbesondere weniger mobilen Bevölkerungsgruppen ermöglichen, sich auch ohne die Zuhilfenahme technischer Hilfsmittel (Bus, Bahn, Auto etc.) auf kurzen Wegen versorgen zu können. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und der unabwendbaren Alterung der Bevölkerung wird eine möglichst flächendeckende Sicherstellung von fußläufig erreichbaren Nahversorgungsangeboten im Wohnquartier immer wichtiger.

Nahversorgungsangebote werden in Münster auch an dezentralen Standorten (z. B. HIT-Markt) bereitgestellt. Auch diese bestehenden Standorte leisten einen Versorgungsbeitrag. Sie gelten wegen ihrer wohnortfernen Lage jedoch nicht als schutzwürdig. Bei der Ansiedlung von Nahversorgungsangeboten an städtebaulich wünschenswerten Standorten ist keine Rücksichtnahme auf die dezentralen Angebote erforderlich. Ggf. kann es sogar angezeigt sein, an städtebaulich und versorgungsstrukturell gewünschten Standorten temporäre Überkapazitäten zuzulassen, um die nicht verträglichen dezentralen Standorte bewusst zu schwächen.

Auch wenn eine flächendeckende Umsetzung dieses Leitbildes aufgrund zum Teil gegenläufiger Entwicklungstendenzen im Einzelhandel (Konzentration auf sehr große großflächige Einrichtungen an nur wenigen Standorten) schwierig ist, bleibt es doch ein wesentliches Ziel, an dem zukünftige Einzelhandelsansiedlungen mit Nahversorgungssortimenten ausgerichtet werden.

Schaffung von Investitionssicherheit für Unternehmen und Absicherung städtebaulich erwünschter Investitionen

Die Standortentwicklung und die Realisierung von Einzelhandelsvorhaben sind mit hohem finanziellen Einsatz, sowohl für die Stadt (Planung, Aufschließung) als auch für jeden Investor verbunden. Ein wichtiges Ziel der Einzelhandels- und Zentrenkonzeption ist es, öffentliche und private Entwicklungsinteressen an den aufgezeigten Standorten synergetisch zusammenzuführen.

Eine unbegleitete räumliche Einzelhandelsentwicklung kann dazu führen, dass die Investitionstätigkeit vor allem außerhalb der zentralen Bereiche (Innenstadt und Versorgungszentren) stattfindet. Da Einzelhandelsinvestitionen in der Innenstadt und in den Versorgungszentren aufgrund der aufgezeigten Bedeutung des Einzelhandels für diese Bereiche weiterhin notwendig sind, soll das Einzelhandels- und Zentrenkonzept dazu beitragen, dass einzelhandelsbezogene Investitionen an städtebaulich und stadtökonomisch erwünschten Standorten erleichtert werden.

Investoren sollen sich darauf verlassen können, dass ein konzeptkonformes Vorhaben von der Stadt unterstützt und konstruktiv begleitet wird. Sie sollen sich auch darauf verlassen können, dass auch die Konkurrenten keine „ungerechtfertigten Wettbewerbsvorteile“ an Standorten außerhalb des Konzeptrahmens erhalten. Dadurch sollen städtebaulich gewünschte Investitionen vor „unfairem Wettbewerb“ geschützt werden. Grundsätzlich hat das Planungsrecht ohnehin wettbewerbsneutral zu sein. Damit kann (und soll) jedoch keine Renditesicherheit erreicht werden: im wettbewerblichen Wirtschaftssystem bleibt jede Investition mit unternehmerischen Risiken verbunden.

Darüber hinaus ist Bestandteil dieses Ziels, dass kontinuierlich Investitionen in die Substanzerhaltung (z.B. Gebäudesanierung, städtebauliche Maßnahmen) getätigt werden. Auch deren „Rentabilität“ und Nachhaltigkeit ist davon abhängig, dass die Nutzungen attraktiv bleiben und sich das Umfeld entsprechend entwickelt, so dass mit einer Modernisierung verbundene Kosten über entsprechende Mieten amortisiert werden können. Durch attraktive Einzelhandelsangebote (Magnetfunktion) soll auch eine hohe Besucher- und Nutzerfrequenz sichergestellt werden, mit der auch ein gewünschtes Maß an sozialer Kontrolle verbunden ist.

Sicherung von Gewerbeflächen für das Produzierende Gewerbe und für das Handwerk

Bedingt durch höhere Grundstücks-, Miet- und Stellplatzkosten sowie städtebaulich-gestalterische Anforderungen in zentralen Lagen haben sich Gewerbegebiete in der Vergangenheit teilweise vom Standort für produzierendes Gewerbe und Handwerk zu Einzelhandelsagglomerationen bzw. Fachmarktstandorten gewandelt. Diese Entwicklung ging einher mit einem deutlichen Anstieg der Miet- und Grundstückspreise, die zu einer sukzessiven Verdrängung des Gewerbes und Handwerks führen kann.

Die weitere Ausdehnung des Einzelhandels in die gewerblichen Bauflächen führt aufgrund der größeren ökonomischen Möglichkeiten des Einzelhandels dazu, dass die Bodenpreise für diese gewerblichen Wirtschaftszweige nicht mehr bezahlbar sind, was in der Konsequenz gewerbliche Neuansiedlungen in Münster erschwert.

Die Erhaltung von Entwicklungsmöglichkeiten für gewerblich produzierende Wirtschaftszweige ist vor dem Hintergrund einer notwendigen Diversifikation der Wirtschaftsstruktur einerseits und eines differenzierten Arbeitsplatzangebots andererseits in Münster besonders notwendig. Darüber hinaus stellt insbesondere das Handwerk einen wichtigen Bestandteil der unternehmensbezogenen und haushaltsbezogenen Versorgung dar.

Das Ziel der Stadt Münster ist es, die Entwicklungsfähigkeit der bestehenden produzierenden Unternehmen zu sichern und auch weitere Unternehmen dieser Wirtschaftszweige für den Standort Münster zu gewinnen. Daher soll mit Hilfe des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes dazu beigetragen werden, dass auch für das Produzierende Gewerbe und das Handwerk ausreichende und finanzierbare räumliche Entwicklungsspielräume in Gewerbegebieten in Münster vorhanden sind.

5.3 Strategisch-planerische Grundsätze

Die Umsetzung des Einzelhandelskonzepts 2004 hat gezeigt, dass sich die bestehenden Regelungen bewährt und positive Effekte bei der Entwicklung des Einzelhandels in zentralen Versorgungsbereichen bewirkt haben. Verkaufsflächenzuwächse und ein Anstieg der Einzelhandelsgeschäfte in der Innenstadt (Hauptzentrum), den Stadtbereichszentren (Nebenzentren) und Stadtteilzentren (Nahversorgungszentren) auf der einen Seite und ein deutliches Abflachen der Ansiedlung von Verkaufsflächen mit zentrenrelevanten Sortimenten in Gewerbegebieten auf der anderen Seite zeigen, dass die Steuerung des Einzelhandels in Münster nach den Vorgaben des Einzelhandelskonzepts von den Akteuren des Marktes angenommen wird und erfolgreich umgesetzt werden kann. Innerhalb der polyzentralen Struktur der Stadt Münster basiert die räumliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung darauf, städtebaulich-strukturell geeignete Entwicklungsräume für den Einzelhandel einerseits und restriktive, die weitere Einzelhandelsentwicklung begrenzende Festlegungen für ungeeignete Bereiche andererseits, schlüssig aufzuzeigen.

Die im Einzelhandelskonzept 2004 für die planerische Umsetzung des Konzepts aufgeführten Grundsätze

- Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten im Hauptsortiment ausschließlich in zentralen Versorgungsbereichen
- Festlegung von Vorrangflächen für die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten im Hauptsortiment und
- Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente bei Vorhaben des großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandels auf nicht mehr als 10 % der Verkaufsfläche, höchstens aber 2.500 m²

sind durch das Inkrafttreten von § 24 a LEPro verpflichtend geworden. Es handelt sich somit nicht mehr um Grundsätze, sondern um zu erfüllende Ziele, die im Prinzip keine Anwendungsspielräume mehr offen lassen. Gleichwohl ist es wichtig, die gegebenen Möglichkeiten zur Umsetzung der Entwicklungsziele für den Einzelhandel innerhalb des gesetzlich definierten Rahmens effektiv zu nutzen und durch strategisch-planerische Handlungsgrundsätze zu untermauern:

Strategisch-planerische Grundsätze

- sind zentrale **Punkte der Konzeptumsetzung**
- **binden alle Akteure** gleichermaßen
- schaffen **Transparenz und Glaubwürdigkeit**

Die Entwicklung bzw. Ansiedlung konzeptkonformer Vorhaben wird aktiv unterstützt

Dies gilt für die Ansiedlung von großflächigen Angeboten mit zentren- und oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten innerhalb zentraler Versorgungsbereiche ebenso, wie für die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten auf Sonderstandorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Diese Vorhaben werden konstruktiv und offensiv durch die Verwaltung begleitet. Bei nicht konzeptkon-

formen Vorhaben werden die Antragsteller frühzeitig darüber aufgeklärt, ob und wenn ja, welche Möglichkeiten gegeben sind, das Vorhaben zu modifizieren, so dass eine Kompatibilität mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept hergestellt werden kann.

Qualität geht vor Quantität

Zusätzliche Ansiedlungen sind immer auch dahingehend zu prüfen, ob sie qualitative Ergänzungen zum vorhandenen Angebot liefern und die räumliche Versorgungssituation für die Bürgerinnen und Bürger verbessern, oder ob sie in bereits stark besetzten Branchen bzw. Stadträumen zu einem Überangebot führen und lediglich einen Verdrängungswettbewerb fördern.

Wettbewerbsneutralität des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts einhalten

Das Planungsrecht ist vom Grundsatz her wettbewerbsneutral. Auch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept soll nicht in den freien Wettbewerb der Marktteilnehmer eingreifen (kein Konkurrenzschutz) oder reglementierend wirken. Beschränkende Vorgaben sind nur auf der Basis der gesetzlichen Regelungen zur Sicherung der städtebaulich begründeten Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts zulässig.

Gleichbehandlung aller Antragsteller/Ansiedlungsinteressierten

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept bietet die Grundlage, um das zur Verfügung stehende rechtliche Instrumentarium des Planungsrechts zur zielorientierten Steuerung des Einzelhandels einsetzen zu können. Die Regelungen des Konzeptes in Verbindung mit den einschlägigen Paragraphen des Städtebaurechts bieten grundsätzlich einheitliche Bewertungsgrundlagen, um insbesondere die Entwicklung des großflächigen Einzelhandels in der Gesamtstadt steuern zu können. Diese Vorgaben sollen grundsätzlich und ohne Ausnahme auf alle Vorhaben bzw. Antragsteller gleich angewendet werden. Nur eine konsequente Anwendung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts bietet die gewünschte Planungs- und Investitionssicherheit sowie den erforderlichen Vertrauensschutz.

Entwicklungen im Lebensmitteleinzelhandel gezielt steuern

In Münster ist bereits eine gute Versorgung mit Verkaufsflächen im Bereich der Lebensmittel (Nahrungs- und Genussmittel) vorhanden. Auch die derzeit bestehende räumliche Versorgungsstruktur weist noch ein überwiegend kleinmaschiges Netz mit Lebensmittelgeschäften auf, das eine wohnortnahe Versorgung weitgehend gewährleistet. Daher sollen die heute bereits bekannten umfangreichen Ansiedlungsinteressen zur Ausweitung der Lebensmittelverkaufsflächen, eine allgemeine Zulässigkeit im Rahmen der Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts vorausgesetzt, grundsätzlich daraufhin geprüft werden,

- ob sie einen Beitrag zur Verbesserung einer räumlich (möglichst fußläufig erreichbar) und angebotsorientiert ausgeglichenen (kein Übergewicht der Lebensmitteldiscounter gegenüber den Lebensmittelvollsortimentern/Supermärkten) Nahversorgungsstruktur in der Gesamtstadt leisten und

- ob sie aufgrund ihrer Dimensionierung (Art und Umfang/Verkaufsflächen der Standortentwicklung) erhebliche Frequenz- bzw. Kaufkraftströme an neuen Standorten binden, die zu ungewollten und im Ergebnis negativen Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen im Umfeld, auch innerhalb des Ansiedlungsraumes zentraler Versorgungsbereiche führen könnten.

Die mögliche Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten an solitären Standorten (z. B. im Wohngebiet) außerhalb zentraler Versorgungsbereiche soll so bemessen werden, dass sich die Betriebsgröße an der im Nahbereich (Umkreis von 700 m) vorhandenen Kaufkraft orientiert und keine spürbaren Beeinträchtigungen benachbarter zentraler Versorgungsbereiche erwarten lässt (dies ist i. d. R. dann der Fall, wenn der voraussichtliche Gesamtumsatz des Vorhabens 35 % der relevanten Kaufkraft der Bevölkerung im Nahbereich nicht übersteigt)[16].

Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente

Bei der Ansiedlung von großflächigen Betrieben des nicht zentrenrelevanten Einzelhandels soll grundsätzlich geprüft werden, ob die üblicherweise angebotenen zentrenrelevanten Randsortimente einen Bezug zum Hauptsortiment aufweisen (z. B. Heim- und Haustextilien im Möbelmarkt). Die Prüfung erfolgt grundsätzlich an den Begrifflichkeiten der Münsteraner Sortimentsliste (vgl. Pkt. 7.4). Nahversorgungsrelevante Sortimente sollen als Randsortimente in großflächigen Betrieben des nicht zentrenrelevanten Einzelhandels nur ausnahmsweise und eingeschränkt im unmittelbaren Kassenbereich zulässig sein (Bsp. Süßigkeitenständer an der Kasse im Baumarkt). Evtl. Verkaufsflächen sind auf deutlich unterhalb von 10 qm zu begrenzen.

[16] Vgl. hierzu Einzelhandelserlass vom 22.09.2008, Kapitel 2.8 Nahversorgung

6. Bestandstrukturen Einzelhandel

Zum 31.12.2006 waren in Münster 2.059 Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt gut 617.200 qm Verkaufsfläche ansässig[17]. Davon waren gut 406.300 qm oder knapp 66 % der Verkaufsfläche zentrenrelevant.

6.1 Räumliche Verteilung und Entwicklung des Einzelhandels

Die nachfolgende Karte zeigt die räumlichen Verteilungsstrukturen des Einzelhandels nach Betrieben mit überwiegend zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten.

Im Monitoringbericht zur Einzelhandelsentwicklung (vgl. Anlage zur Vorlage V/0957/2007) konnten positive Entwicklungen im Sinne der Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes (Stärkung der Zentren) für den Zeitraum seit Bestehen des Konzeptes 2004 (Jahre 2004 bis 2006) nachgewiesen werden. Die für den Erhalt und die Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche wichtigen Einzelhandelsansiedlungen mit zentrenrelevanten Sortimenten konnten zum überwiegenden Teil auf die dafür vorgesehenen Standorte gelenkt werden. Von dieser Entwicklung profitiert haben insbesondere die Innenstadt, die Stadtbereichs- und die Grundversorgungszentren. Dass außerhalb der Zentren dennoch Ansiedlungen von Betrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten im Hauptsortiment zu verzeichnen sind, geht entweder auf nur entschädigungspflichtig zu verhindernde Entwicklungen im Rahmen des Bestandsschutzes zurück, oder auf den Umstand, dass Genehmigungen erteilt werden mussten, weil aufgrund der noch geltenden rechtlichen Voraussetzungen ein Rechtsanspruch bestand (z. B. Ansiedlung Plus-Markt, Merkureck in Hiltrup).

[17] Datenbank Einzelhandel, Stand 12/2006 (Einzelhandel inklusive Lebensmittelhandwerk und Apotheken)

Karte 1: Einzelhandelsverteilung nach Sortimenten

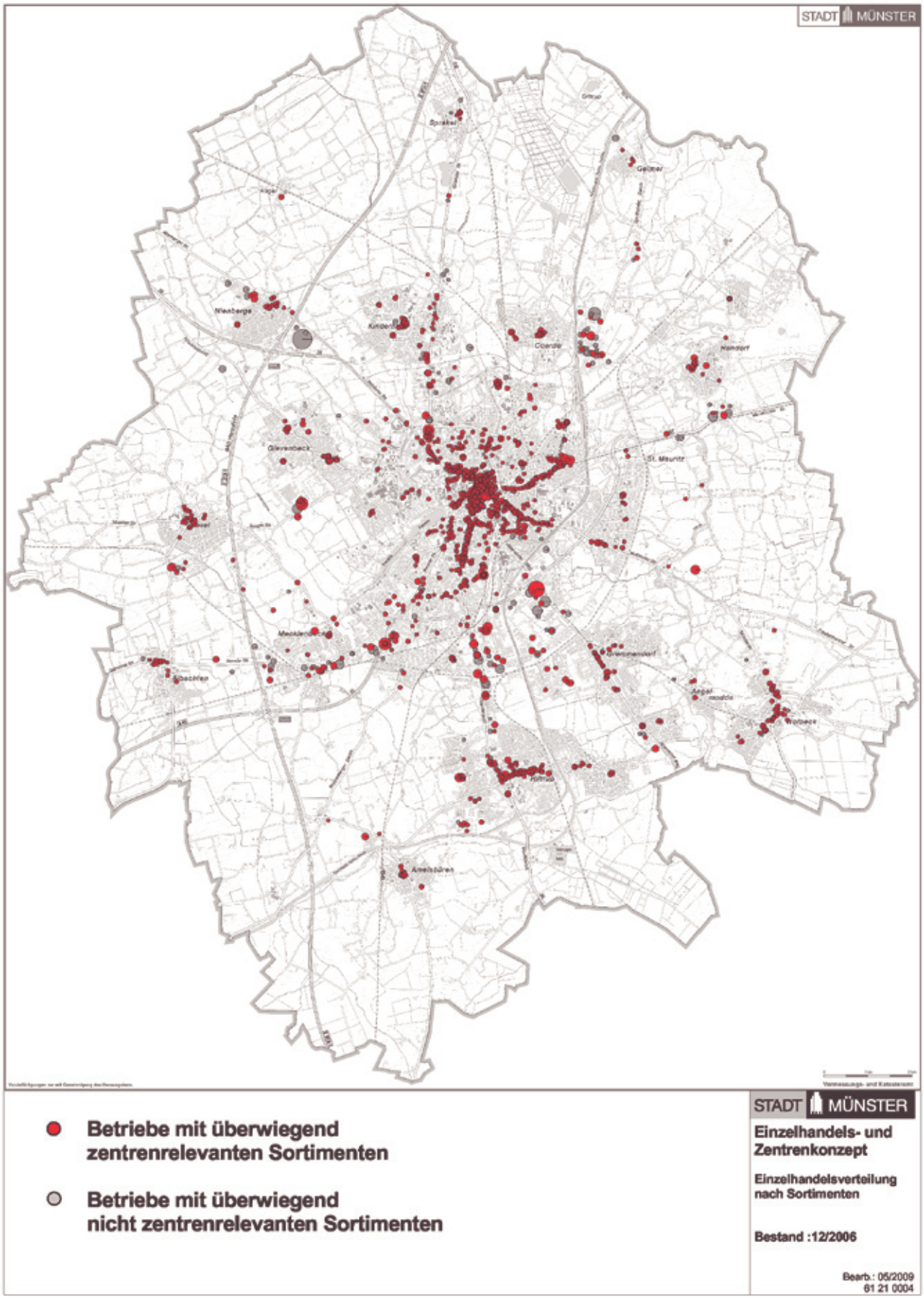
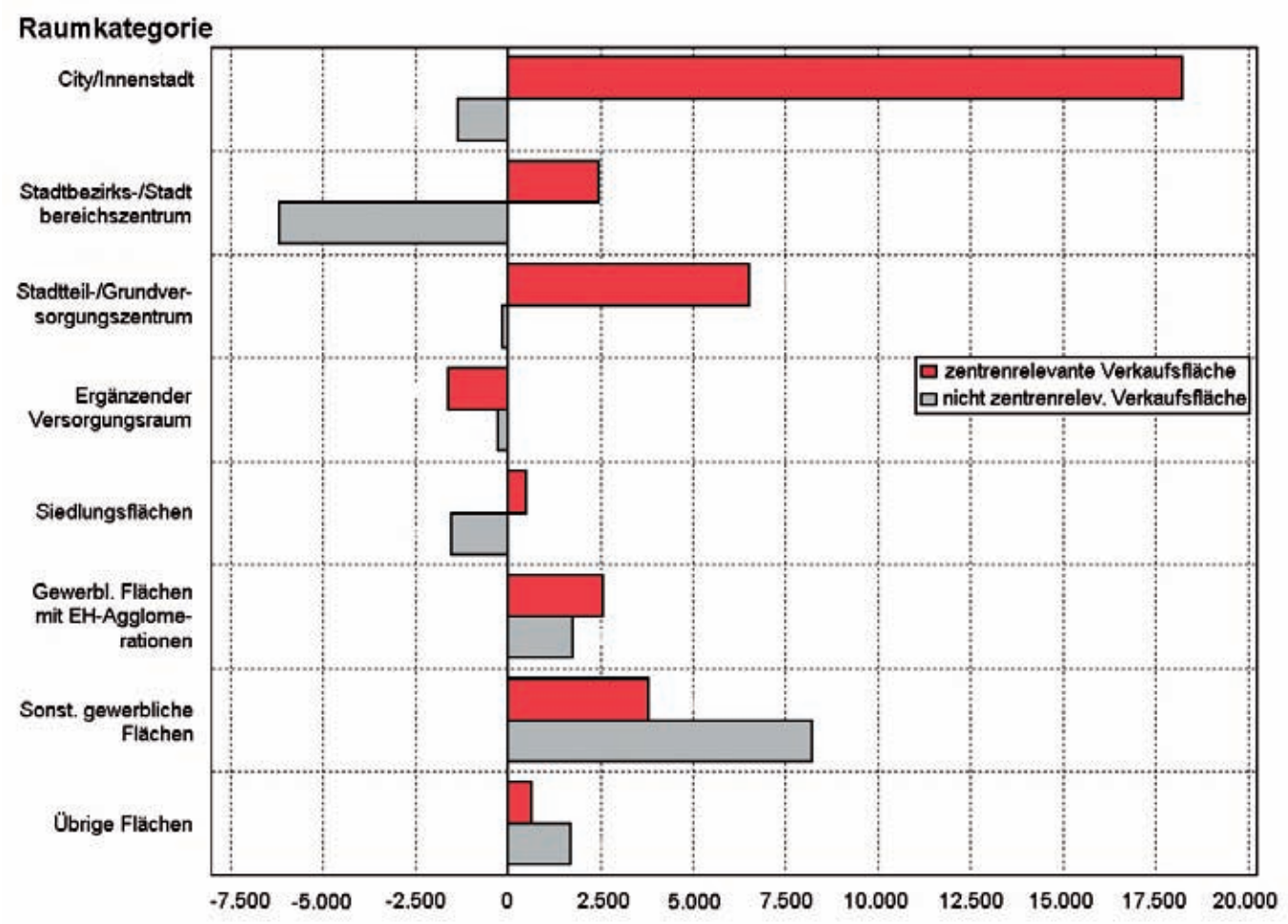


Abb. 1: Entwicklung der zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente nach Raumkategorien (Basis EH-Konzept 2004)

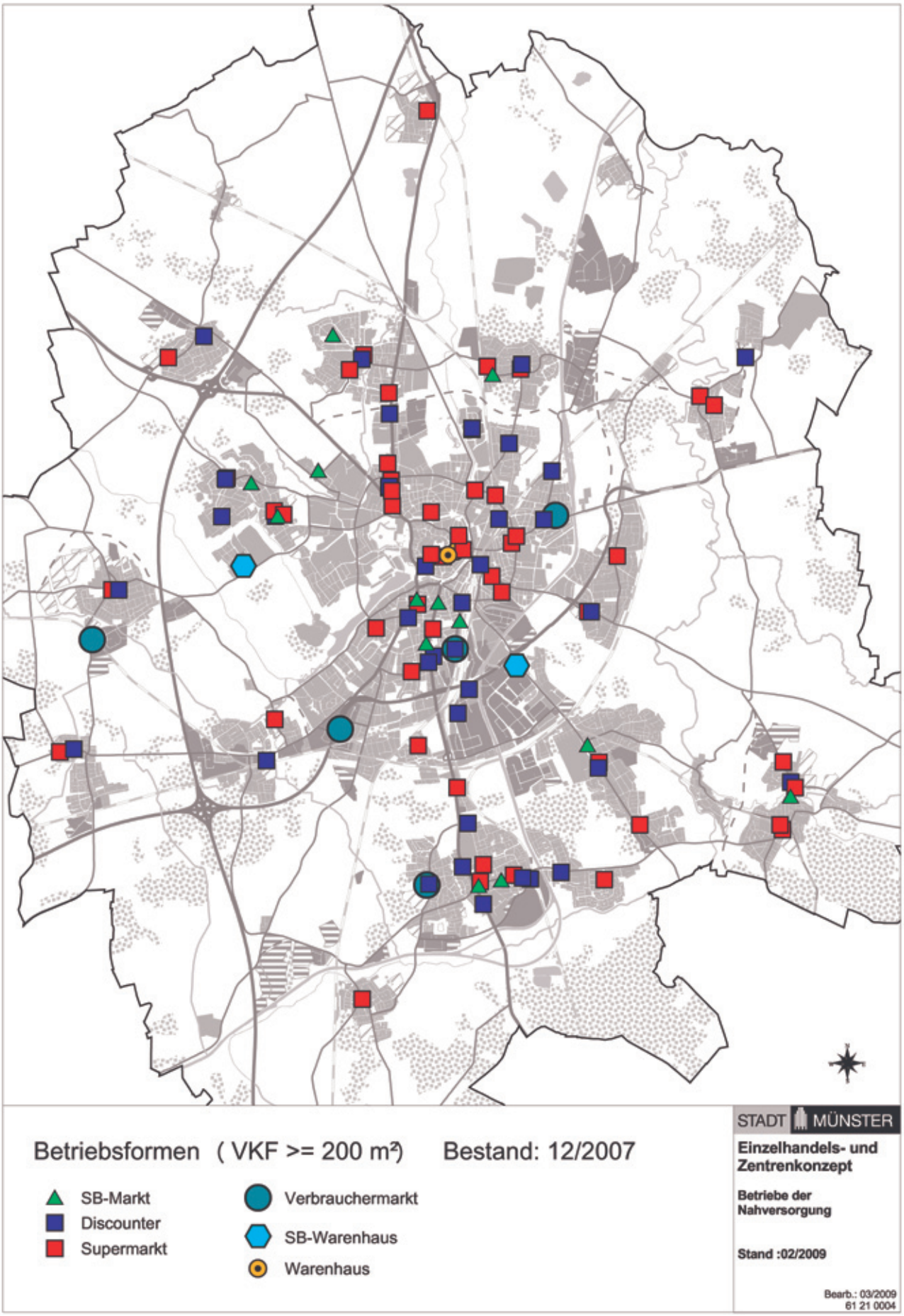


6.2 Nahversorgung

Besondere Bedeutung kommt den Betrieben mit Angeboten des täglichen Bedarfs (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Blumen, Zeitungen/Zeitschriften, Tiernahrung, pharmazeutische Artikel) zu (vgl. Punkt 5.2 Ziele „Erhaltung und Stärkung der Nahversorgungsfunktion“). Insbesondere der Lebensmitteleinzelhandel hat aufgrund seiner hohen Frequenzerzeugung eine Magnetfunktion für kleinere Geschäfte oder auch Anbieter von einzelhandelsnahen Dienstleistungen (z. B. Blumenladen, Bekleidungsboutique, Frisör etc.). Ihm kommt eine Leitfunktion für die zentralen Versorgungsbereiche zu, ohne die deren Funktionsfähigkeit gefährdet wäre.

Die nachfolgende Karte zeigt die Standorte der Nahversorgungsbetriebe in Münster.

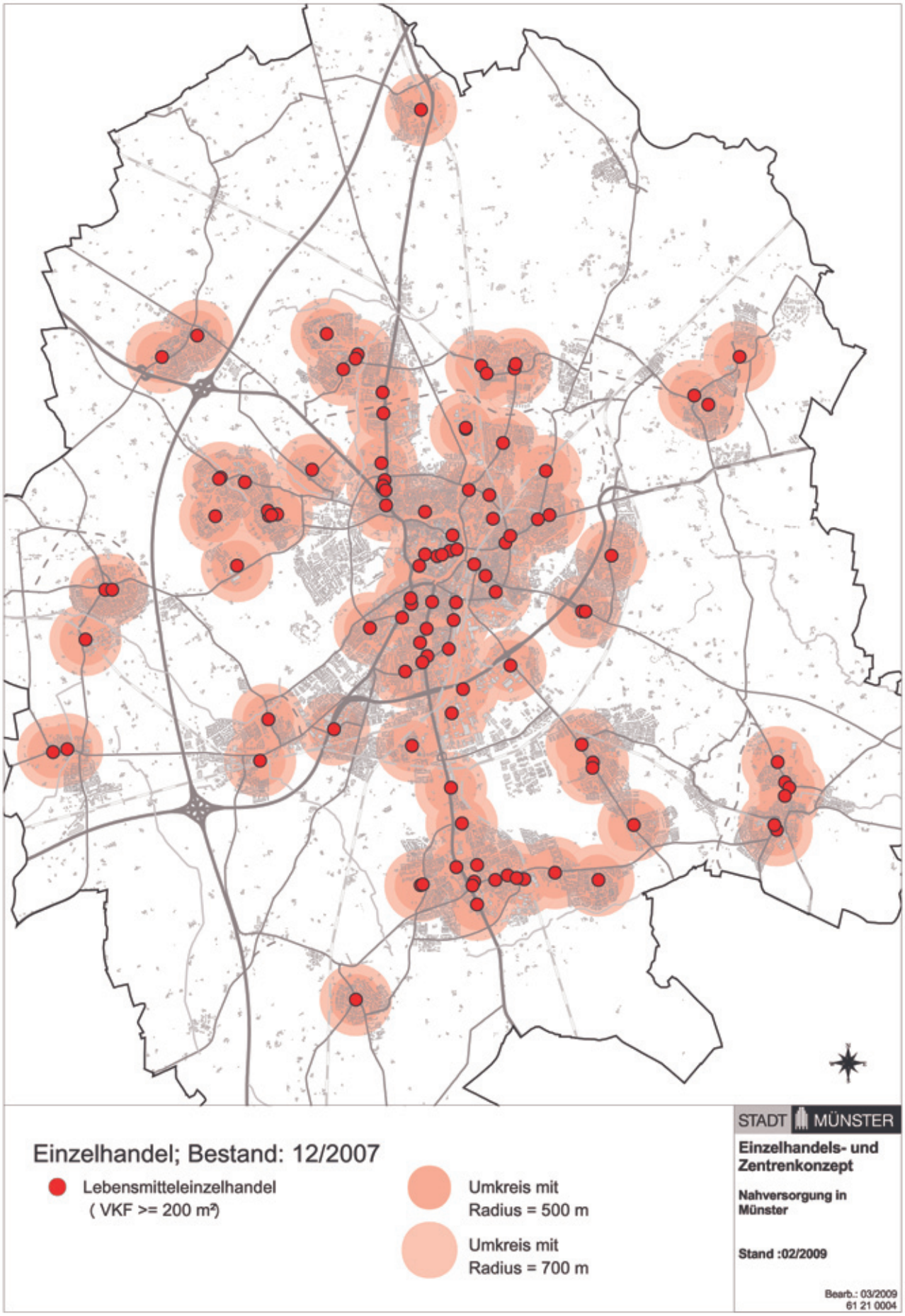
Karte 2: Betriebe der Nahversorgung



Abgebildet sind Betriebsformen mit mehr als 200 qm Lebensmittelverkaufsfläche bzw. Anteil an der Gesamtverkaufsfläche. Die Betriebsformen reichen vom kleineren SB-Markt (z. B. Edeka-Markt am Albersloher Weg), über die standardmäßigen Lebensmitteldiscounter (Aldi, Lidl, Plus) und Supermärkte (z. B. Edeka, Rewe, K&K) bis hin zu den flächenmäßig größeren Verbrauchermärkten (z. B. E-Center an der Friedrich-Ebert-Str., HIT-Markt an der Geringhoffstr.) und SB-Warenhäusern (z. B. Ratio an der Roxeler Str. in Gievenbeck oder am Standort Loddenheide). Alle Standorte bzw. Betriebe, ob in integrierter Lage in der Innenstadt, im Stadtteilzentrum oder auch in nicht integrierter Lage im Gewerbegebiet, erbringen eine Versorgungsleistung für die Bevölkerung.

Die nachfolgende Karte zeigt die sich aus der Standortstruktur der Lebensmittelbetriebe mit mehr als 200 qm Verkaufsfläche ergebende räumliche Nahversorgungssituation in Münster.

Karte 3: Nahversorgung in Münster



Gerade auch die kleineren Lebensmittelmärkte, darunter sowohl Geschäfte bekannter Lebensmittelketten (z. B. Plus-Markt in Rumphorst am Hohen Heckenweg) als auch Anbieter biologischer oder auch ethnischer Lebensmittel (z. B. Superbiomarkt in Hiltrup an der Martkallee) erfüllen eine wichtige Nahversorgungsfunktion, da ihre Standorte oftmals die Lücken im Versorgungsnetz der größeren Anbieter schließen.

Alle in der Karte dargestellten Betriebsstandorte sind jeweils umgeben mit farblich gekennzeichneten Radien von 500 m und 700 m. Dadurch wird die räumliche Abdeckung des Stadtgebietes mit Nahversorgungsangeboten, die innerhalb planerisch anerkannter Distanzmaße für die fußläufige Erreichbarkeit liegen, deutlich. Vor dem Hintergrund der tendenziell alternden Bevölkerung ist der 500 m Radius (Luftlinienentfernung, max. 10 Minuten Fußweg für ältere Menschen) zukünftig eher als realistisches Maß für die fußläufige Erreichbarkeit zu sehen als der 700 m Radius. In der Karte wird zum einen deutlich, dass, wie bereits im Einzelhandelskonzept 2004 herausgearbeitet, einige Siedlungsbereiche in Münster nicht oder nur unzureichend mit Lebensmittelangeboten versorgt sind (z. B. Sentrup, Gelmer oder Angelmodde-Dorf). Zum anderen zeigt die Karte aber auch, dass im Nahbereich einiger Standorte (z. B. Extra-Markt im Gewerbegebiet Nottulner Landweg, HIT-Markt an der Geringhoffstraße oder Ratio-Markt am Standort Loddenheide) kaum oder keine Wohnbevölkerung vorhanden ist.

Die Rahmenbedingungen zur Verbesserung der Versorgungssituation in den tendenziell „unterversorgten Siedlungsbereichen“ sind aufgrund des anhaltenden Strukturwandels (z. T. ruinöser Wettbewerb) und des aktuellen Marktgeschehens im Lebensmitteleinzelhandel zurzeit ungünstig. Auch wenn Ansiedlungsmöglichkeiten in den meisten dieser Teilräume der Stadt theoretisch bestehen (im WA-Gebiet ist die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes bis zu 1.200 qm Geschossfläche bzw. 800 qm Verkaufsfläche allgemein zulässig) oder durch die Schaffung geeigneten Planungsrechts und/oder die Bereitstellung der erforderlichen Ansiedlungsflächen verbessert werden könnten, mangelt es am Interesse des Einzelhandels bzw. der Investorenseite, sich hier zu engagieren. Sollten sich Chancen bzw. private Interessen zur Ansiedlung von Nahversorgungsangeboten in diesen Bereichen ergeben, werden die städtischen Stellen auch weiterhin konstruktive Unterstützung bereitstellen.

Nahversorgung

- **Lebensmitteleinzelhandel hat Magnetfunktion** für kleinere Geschäfte
- kleine **Nahversorgungsgeschäfte** schließen Lücken im Netz der großen Anbieter
- fußläufig erreichbare (500 – 700 m) Standorte der Grundversorgung wichtig für **ältere und weniger mobile Menschen**
- großflächige Märkte (z. B. Hit, Ratio) liegen oftmals **dezentral** ohne umliegende Wohnbevölkerung
- **flächendeckendes Nahversorgungsnetz** wünschenswert, aber nicht zu 100 % umsetzbar

6.3 Verkehrsmittelwahl und Stellplatzbedarf in der Altstadt/HBF-Bereich[18]

Es gibt eine enge Verbindung zwischen dem vorhandenen Versorgungsangebot in den zentralen Versorgungsbereichen bzw. den Wohnquartieren und dem Einkaufs- bzw. Mobilitätsverhalten. Deshalb ist es wichtig, Klarheit darüber zu erhalten, wie die Münsteraner einkaufen bzw. welche Verkehrsmittel hierfür eingesetzt werden. Dies gilt insbesondere für die Sortimente des täglichen Bedarfs (Lebensmittel).

Informationen zum Verkehrsmittelwahlverhalten in Münster liegen zum einen aus der aktuellen Haushaltsbefragung 2007 zum Verkehrsverhalten der Münsteraner Bevölkerung und zum anderen aus einer BAG[19] Studie des Jahres 2004 vor. Grundsätzlich zu unterscheiden ist dabei, dass in der Haushaltsbefragung der Münsteraner Bevölkerung die Verkehrsmittelwahl für den Fahrtzweck „Einkaufen“ unabhängig vom Ziel, d.h. Standort des Geschäftes ausgewertet wurde. Darüber hinaus wurden ausschließlich Bewohner der Stadt Münster befragt. Die Ergebnisse der BAG-Studie stützen sich im Unterschied dazu auf Passantenbefragungen in der Klemensstraße sowie der Salzstraße und beinhalten sowohl Münsteraner als auch Besucher aus dem Umland.

Tab. 2: Verkehrsmittelwahl in Münster

	Münsteraner		Pendler
	BAG 2004	HHB 2007	BAG 2004
Kfz	23,4%	31,6%	50,4%
ÖV/SV	32,3%	9,3%	45,3%
Rad	27,4%	38,1%	2,3%
Fuß	16,9%	21,0%	2,0%
Summe	100,0%	100,0%	100,0%
Befragte, ca.	820	1.830	300

Die Ergebnisse der beiden Untersuchungen sind in der nebenstehenden Tabelle dargestellt. Deutlich wird, dass das Kfz weder bei der stadtweiten (HHB 2007) noch bei der ortsbezogenen (BAG 2004) Befragung das am häufigsten genutzte Verkehrsmittel ist. Nach der BAG-Studie kommt nur etwa jeder 4. Münsteraner mit dem Kfz zum Einkaufen in die Innenstadt. Bei den Pendlern sind es erwartungsgemäß mit ca. 50% deutlich mehr, allerdings wird auch im Reisezweck „Einkaufen“ das Auto deutlich weniger genutzt als im Gesamtverkehr über alle Reisezwecke (80,9% Kfz). Die etwas höhere Nutzung des Kfz gemäß Haushaltsbefragung ist darauf zurückzuführen, dass hier auch Einkaufsverkehre in den Außenstadtteilen berücksichtigt wurden. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Verkehrsmittel des „Umweltverbundes“ (zu Fuß, Fahrrad, ÖV) und hier insbesondere das Fahrrad, die mit Abstand am häufigsten für den Zweck des Einkaufens eingesetzten Verkehrsmittel sind. Nur ein Drittel der Bevölkerung ist offensichtlich freiwillig auf das Auto als Verkehrsmittel im Einkaufsverkehr ausgerichtet.

[18] Dieses Kapitel basiert auf eigenen Untersuchungen des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung in Verbindung mit Untersuchungen von Dritten, z. B. BAG

[19] BAG: Bundesarbeitsgemeinschaft der Mittel- und Großbetriebe des Einzelhandels e. V.

Verkehrsmittelwahl

- **starker Umweltverbund** (zu Fuß, Fahrrad, ÖV), insbesondere **Fahrrad**, mit Abstand am häufigsten genutzte Verkehrmittel für **Fahrtzweck „Einkaufen“**
- aktueller Modal Split gibt Hinweis auf noch vorhandenes **feimaschiges Nahversorgungsnetz**
- **Argumente der Betreiber** für Auto orientierte Standorte tlw. widerlegt

Dies kann als Hinweis darauf gewertet werden, dass es ein noch feinmaschiges Netz von Einkaufsstandorten in Münster gibt, das einen Einkauf auf kurzen Wegen und auch ohne Auto mit einem angemessenen Zeit-/Wegeaufwand ermöglicht. Diese Strukturen gilt es im Sinne der Ziele des Zentren- und Einzelhandelskonzepts zu sichern. Darüber hinaus widerlegt der aktuelle Modal Split in Münster zumindest teilweise das häufig von Investoren bzw. Betreiberseite vorgebrachte Argument für dezentrale Auto orientierte Ansiedlungsstandorte (mit möglichst vielen Stellplätzen), die Kunden würden ohnehin alle mit dem Auto zum Einkaufen fahren.

Ein weiteres wichtiges Thema des Münsteraner Einzelhandels ist das Parken in der Innenstadt. Hier interessiert die Frage, ob die Innenstadt von Münster in ihrer Funktion als Einzelhandelsstandort Nr. 1 in der Region für die Kunden, insbesondere auch für die von außerhalb, in Bezug auf die Parkmöglichkeiten angemessen erreichbar ist. Welche Stellplatzkapazität muss in der Innenstadt vorgehalten werden, um die Funktionsfähigkeit der Innenstadtnutzungen (insbesondere Einzelhandel) voll gewährleisten zu können und ist es angesichts des Verkaufsflächenwachstums erforderlich, das Stellplatzangebot auszuweiten? Hierzu sollen im Folgenden einige Antworten gegeben werden.

Mit einem wirtschaftswissenschaftlichen Ansatz wurde im Jahr 1993 der Stellplatzbedarf für die Altstadt und den Hbf-Bereich im Auftrag der Stadt Münster durch die Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) in Nürnberg ermittelt.

Abgeleitet aus einer für die Marktforschung von der GfK gepflegten mikrogeographischen Datenbank wurde für die vorhandenen kleinräumigen Nutzungen (Wohnen, Büro, Einzelhandel etc.) der Altstadt und des Hbf-Bereichs der absolute Stellplatzbedarf ermittelt.

Unter der weiten Berücksichtigung:

- einer Mehrfachnutzung von Stellplätzen über den Tag (abends und nachts zur Wohnnutzung und zu den Geschäftszeiten durch eine gewerbliche Nutzung),
- eines abgeschätzten Stellplatzbedarfs für touristische Nutzungen und universitäre Einrichtungen,
- einem Gleichzeitigkeitsfaktor, der eine Kombination von mehreren Erledigungen berücksichtigt,
- einem Ansatz für jahreszeitliche Schwankungen der gewerblichen Nutzungen,

wurde von der GfK ein Stellplatzbedarf für die Altstadt/Hbf-Bereich in der Größenordnung von ca. 6.000 Stellplätzen für das Bezugsjahr 1993 ausgewiesen. Die von der GfK durchgeführte Stellplatzerhebung weist für das Jahr 1993 ca. 7.300 Stellplätze im Bereich der Altstadt und dem Hbf-Bereich im öffentlich zugänglichen Straßenraum und entsprechen-

der Einrichtungen auf. Nach Einschätzung der GfK kompensiert das Zusatz-Angebot von ca. 1.300 Stellplätzen vordringlich im Bereich des Hindenburgplatzes die nach der GfK-Analyse nicht standortbezogene Verteilung der Stellplätze in der Altstadt.

Mit dem Ziel eine bedarfsgerechtere Verteilung der Stellplatzkapazitäten zu erhalten und als Reaktion auf anstehende Großprojekte (Münster Arkaden und Stubengassenbebauung) hat der Rat der Stadt Münster im Jahr 2003 das „Parkraumkonzept Münster 2010“ beschlossen.

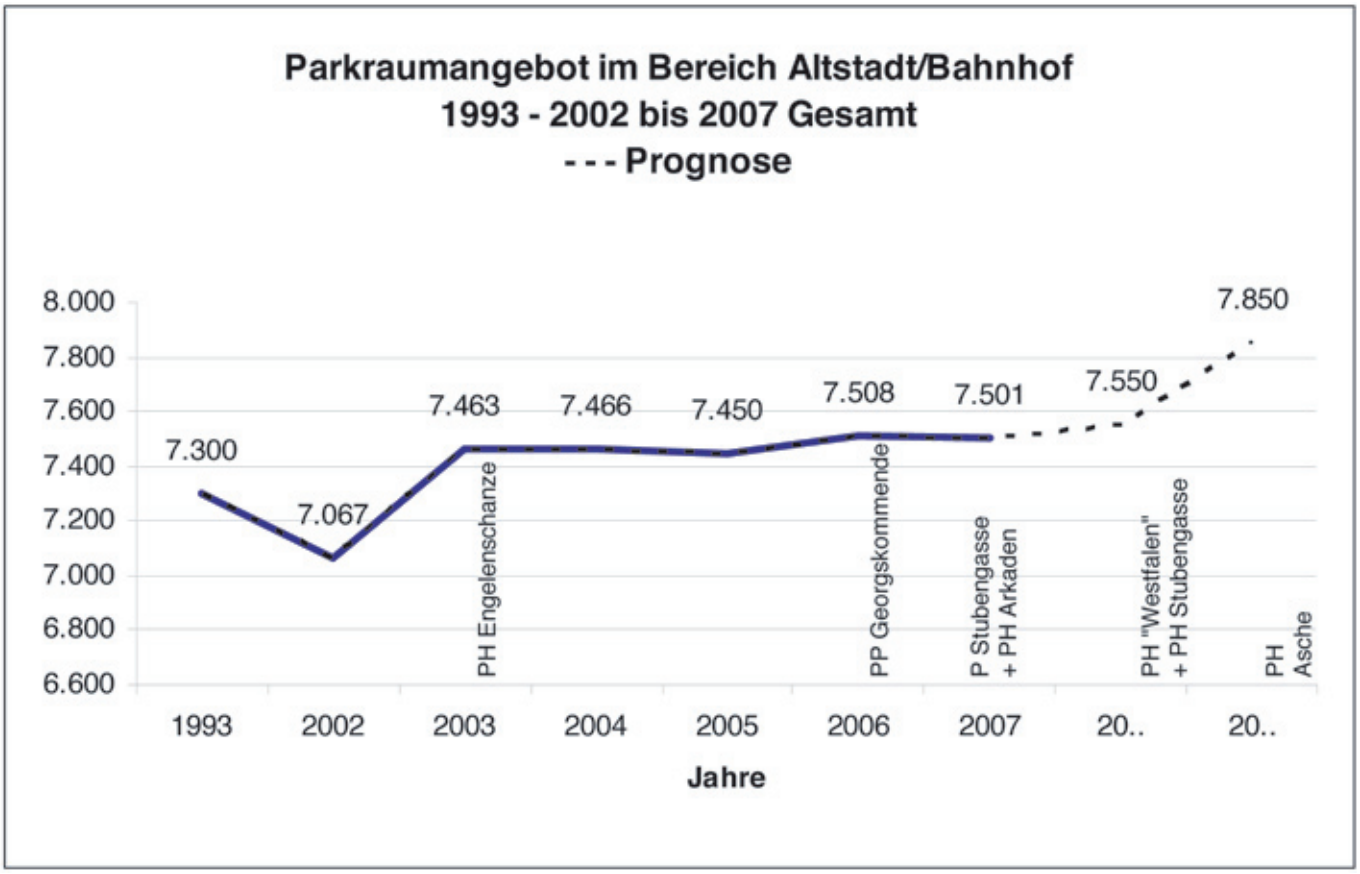
Als Maßnahmen des beschlossenen Parkraumkonzeptes wurde in den letzten Jahren das Parkhaus Engelenschanze, die prov. Parkpalette Georgskommende und das Parkhaus Münster Arkaden gebaut. Im Bau befindet sich das Parkhaus Asche und die Tiefgarage unter dem Projekt Stubengasse, die das angrenzende und zukünftig entfallende Westfalen-Parkhaus ersetzt.

Die nachfolgende Grafik zeigt die Stellplatzentwicklung der Altstadt/Hbf-Bereich von 1993 bis heute und als Prognose die Entwicklung, wenn die angelaufenen Projekte realisiert sind.

Stellplatzbedarf Altstadt/ HBF-Bereich

- **Stellplatzbedarf** mit wissenschaftlichem Ansatz (GfK) ermittelt (Basis 1993, Bedarf 6.000; vorhanden 7.300)
- mit Fertigstellung des Parkhauses Asche steigt **Kapazität auf 7.850 Stellplätze**
- **hoher Fahrradanteil und Mehrfachnutzungen** sind Hinweise, dass Stellplatzbedarf nicht proportional zum Verkaufsflächenwachstum ansteigt

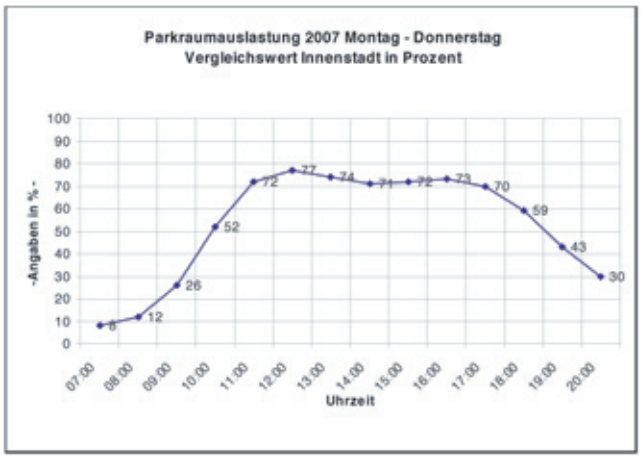
Abb. 2: Parkraumangebot im Bereich Altstadt/Bahnhof



Seit der Inbetriebnahme des Parkhauses Engelenschanze im Jahr 2003, das im Vorgriff auf die anstehende Stubengassenbebauung entstanden ist, verfügt die Altstadt/Hbf-Bereich über ca. 7.500 öffentlich zugängliche Stellplätze. Mit dem Parkhaus Asche wird sich die Kapazität auf ca. 7.850 Stellplätze erhöhen.

Die an das städtische Parkleitsystem angeschlossenen wichtigen Parkhäuser und Tiefgaragen weisen an Werktragen von Montag bis Donnerstag in dem für den Einzelhandel interessanten Zeitbereich von 10.00 bis 17:00 Uhr eine Auslastung von ca. 75 Prozent auf. An Freitagen ergibt sich in den Nachmittagsstunden eine geringfügig höhere Auslastung. An Samstagen kann in dem maßgeblichen Zeitbereich von 10:00 bis 16:00 Uhr von einer Vollauslastung gesprochen werden.

Abb. 3: Auslastung Münsterscher Parkhäuser und Tiefgaragen



Bei der Bedarfsdiskussion und im direkten Vergleich der Stellplatzkapazitäten mit den Einzelhandelsflächen anderer Städte muss in Münster auch berücksichtigt werden, dass der Radverkehr auch im Einkaufsverkehr eine entscheidende Rolle spielt. So ist der Radverkehrsanteil laut der neuen Haushaltsbefragung 2007 auf 37,6 Prozent aller Fahrten der Münsteraner angestiegen und überschreitet damit erstmals den Anteil der Fahrten mit dem Kfz.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass die zusätzlichen Einzelhandelsflächen nicht automatisch nur Neuverkehr und zusätzliche Kunden anziehen, sondern dass vermutlich im größeren Umfang mehrere Erledigungen durchgeführt und Einkaufsflächen besucht werden, der Besuch der Altstadt aber nach wie vor nur einen Parkvorgang auslöst, wenn die Altstadt mit dem Kfz aufgesucht wird.

7. Bausteine

7.1 Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche

Die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche ist die rechtlich zentrale Vorraussetzung für die räumliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung, sofern diese dem Schutz der Zentren im Sinne der Sicherung und Weiterentwicklung bestehender Angebotsstrukturen dienen soll. Die zentralen Versorgungsbereiche legen die Kommunen nach der Maßgabe von § 24 a Abs. 2 LEPro als Haupt-, Neben- oder Nahversorgungszentren räumlich und funktional fest. Sie zeichnen sich aus durch:

- „ein vielfältiges und dichtes Angebot an öffentlichen und privaten Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen der Verwaltung, der Bildung, der Kultur, der Gesundheit, der Freizeit, und des Einzelhandels,
- eine städtebaulich integrierte Lage innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiches und
- eine gute verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz“[20].

Für eine rechtssichere Abgrenzung ist auch die aktuelle Rechtsprechung zu beachten, hier insbesondere die Urteile des OVG Münster und des BVerwG[21].

Ein zentraler Versorgungsbereich zeichnet sich, neben dem Einzelhandel, durch zahlreiche weitere Nutzungen aus, die sich idealtypisch in einem dichten Funktionsgefüge ergänzen. Dies betrifft die haushaltsnahen Dienstleistungen (z. B. Reinigung, Frisör, Reisebüro, Banken oder Post) und Bürodienstleistungen (z. B. Anwälte, Versicherungsagenturen) ebenso wie Angebote aus dem Gesundheitsbereich (Ärzte, medizinische Einrichtungen, Physiotherapeuten etc.) oder dem gastronomischen Bereich. Ebenso runden öffentliche Einrichtungen (z. B. Rathaus, Bezirksverwaltungsstellen, Büchereien oder auch Kirchen etc.) den Funktionsmix ab. In Münster ist auch die Wohnnutzung in aller Regel ein integraler Bestandteil eines zentralen Versorgungsbereichs. Neben diesen Kriterien, finden auch infrastrukturelle und/oder städtebauliche Merkmale und Besonderheiten (z. B. Platzbereiche oder Zäsuren durch große Straßen etc.) Beachtung.

Zentrale Versorgungsbereiche

- sind **multifunktional/ gemischt genutzte Bereiche** mit Schwerpunkt Einzelhandel u. Dienstleistungen
- lassen sich unter Beachtung städtebaulich-funktionaler Kriterien **räumlich abgrenzen** (Orientierung an den Grundstücksgrenzen)
- erfüllen i.d.R. eine **Versorgungsfunktion**, die über den unmittelbaren Nahbereich hinausgeht
- sind **schützenswert** im Sinne der gesetzlichen Grundlagen (vgl. Punkt 2)

[20] § 24 a, Absatz 2 LEPro in der Beschlussfassung vom 13.06.2007
[21] Vgl. Kapitel 3, Fußnote 9

Bei der Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche können allerdings auch, sofern planerisch sinnvoll und wünschenswert, Flächen für die zukünftige Erweiterung oder auch die Neuentwicklung eines Zentrums einbezogen werden. Insofern muss die Abgrenzung nicht mit der Ist-Situation übereinstimmen[22]. Für die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche im Rahmen dieser Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes dienten die vorhandenen Abgrenzungen der Zentren gemäß Einzelhandelskonzept

Tab. 3: Kriterien zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche

Kriterienkatalog zur Abgrenzung „Zentraler Versorgungsbereiche“ auf der Basis von § 24 a LEPro und aktueller Rechtsprechung zum BauGB	
Kriterium	**Beschreibung**
Nutzungen / Nutzungsmischung	Einzelhandel Gastronomie Dienstleistungen Handwerksbetriebe Büronutzungen Wohnungen Schulen Kindergärten Kirchen etc. Flächen für den Gemeinbedarf können zum zentralen Versorgungsbereich hinzugenommen werden, wenn ihr Standort in das Funktionsgefüge eingebunden ist, oder unmittelbar anschließt.
Nutzungs- und Funktionsgefüge	vielfältiges und dichtes Angebot an öffentlichen und privaten Versorgungs- und Dienstleistungsangeboten Einzelhandelsvielfalt (Betriebsformen, Branchen, Sortimentsbreite und –tiefe) Wohnnutzungen (erwünscht) Nahversorgungsangebote (regelmäßiger Nutzungsbestandteil) relative Nutzungsballungen als strukturelle Bezugspunkte / Kernbereiche möglichst dichte Aufeinanderfolge unterschiedlicher Nutzungen in horizontaler und vertikaler Gliederung (wünschenswert)
Städtebauliche Strukturen	städtebaulich integrierte Lage städtebauliche, architektonische Qualitäten, bauliche Dichte, öffentlicher Raum: Plätze, Aufenthaltsqualitäten etc. Berücksichtigung von baulichen/städtebaulichen Barrieren und Zäsuren (z. B. Bürokomplexe, Hallen, großen Straßen, Bahnlinien etc.)
Verkehrliche Einbindung	ÖV = Haltestellen Bus, Bahn IV = Einbindung in das Straßennetz, Parkplätze, Ein- und Ausfahrten etc.
Entwicklungsflächen / Entwicklungspotenziale	Berücksichtigung planerischer Ziele, Einbeziehung von planerisch sinnvollen Flächen zur Zentrumserweiterung u. a. Abhängig von der Funktionszuweisung

[22] „Zentrale Versorgungsbereiche (.....) können sich sowohl aus planerischen Festlegungen als auch aus den tatsächlichen Verhältnissen ergeben“ (BVerwG, Urteil vom 11.10.07, Az. 4 C 7/07)

2004, die sich allerdings im Wesentlichen nur auf die funktionale Abgrenzung der Zentren bezogen, ohne die konkreten räumlichen bzw. grundstücksbezogenen Aspekte zu berücksichtigen, als Referenzgrundlage. Einzelkarten zu den Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche und Nahbereichszentren sind im Anhang (Steckbriefe: Ansiedlungsräume für den Einzelhandel) enthalten. Die nachfolgende Übersicht zeigt die Vorgehensweise bei der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche.

Von der Intention her sind die Abgrenzungen gleichsam **parzellenscharf** vorzunehmen, da eine **nur gebietsscharfe** Abgrenzung zu unkonkret und nicht hinreichend bestimmt wäre[23]. Eine Überschreitung der Abgrenzungen im Rahmen von Einzelhandelsvorhaben ist im Regelfall nicht zulässig. Ob und inwieweit unter Berücksichtigung der Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts in konkreten Situationen Abweichungen von der Maßgabe der Parzellenschärfe möglich sind, kann nur im Rahmen einer Einzelfallprüfung festgestellt und städtebaulich begründet werden. Nicht immer ist eine parzellenscharfe Abgrenzung sinnvoll und Ziel führend. Dies trifft z. B. zu auf perspektivische Flächen zur Zentrumserweiterung (z. B. York Kaserne) oder auf „Maßstab sprengende“ Grundstücksgrößen im Gefüge sonst homogener eher kleinteiliger Parzellierungen (z. B. mehrere tausend qm große Grundstücke von öffentlichen Behörden). In diesen Fällen werden Grundstücke durch die Abgrenzung nur angeschnitten, um ihre grundsätzliche, derzeit aber nur perspektivische Eignung für eine zukünftige Zentrenentwicklung festzulegen. Die genaue Flächeninanspruchnahme ist dann zum gegebenen Zeitpunkt auf der Basis planerischer Konzepte vorzunehmen.

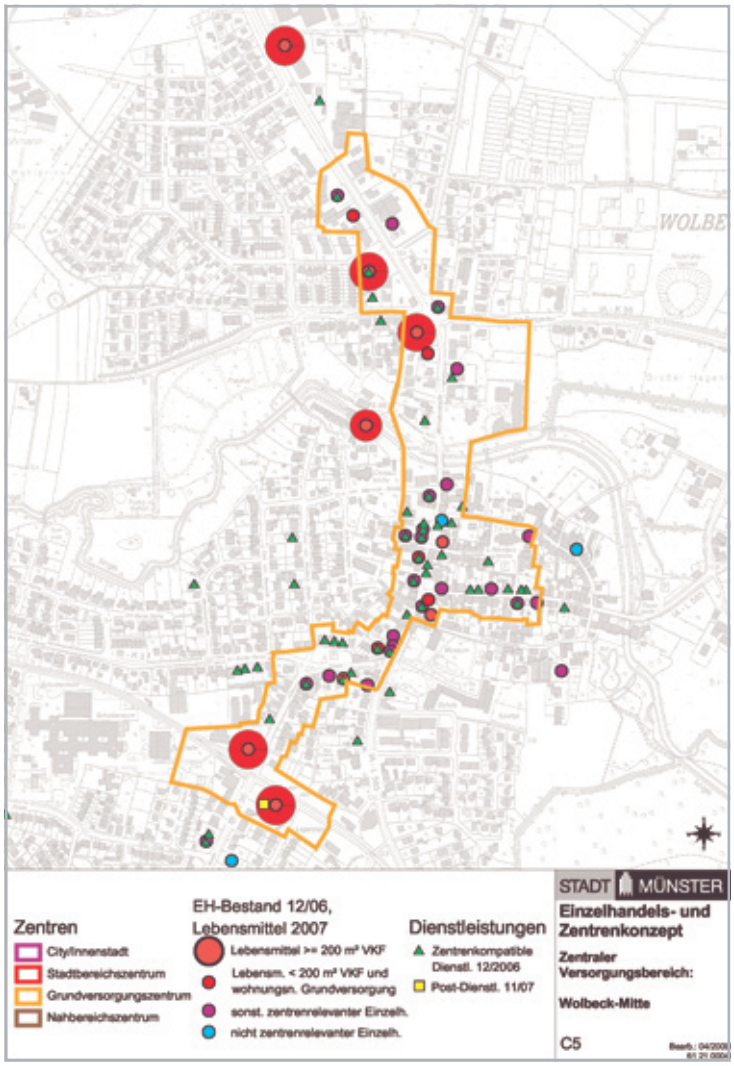
Vom Grundsatz her orientiert sich die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche im Einzelhandels- und Zentrenkonzept daher an Grundstücksgrenzen. Die Zuordnung eines Grundstücks zum zentralen Versorgungsbereich sollte immer erkennbar sein. Ausgehend vom vorhandenen Bestand an Versorgungsangeboten umfassen die Abgrenzungen, da wo planerisch sinnvoll, auch Flächen für eine zukünftige Zentrumserweiterung. Die zentralen Versorgungsbereiche sind in der Regel so abgegrenzt, dass sie zukünftig ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten für die Zentrumsentwicklung bieten. Diese kann durch Umstrukturierungen (Zusammenlegung von Grundstücken, Abriss und Neubau) im Bestand oder durch Aktivierung von Erweiterungsflächen erfolgen. Zahlreiche, bereits auf dem Zentrenkonzept der 90er Jahre basierende Entwicklungen in zentralen Versorgungsbereichen belegen nachdrücklich, dass Ansiedlungen und Erweiterungen im gewachsenen Bestand möglich sind und auch umgesetzt werden (z. Bsp. Überbauung des zentralen Parkplatzes am Idenbrockplatz in Kinderhaus mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit einem Aldi-Markt im Erdgeschoss, Verlagerung und Abriss der Britenwohnungen in Gievenbeck am Arnheimweg und Ansiedlung eines Wohn- und Geschäftshauses mit Lidl-Markt im Erdgeschoss, Realisierung der Münster Arkaden durch Nutzungsverlagerung und Abriss und Neubau in der Innenstadt und vieles mehr). Bei der Abgrenzung sind aber unterschiedliche räumliche Situationen, z. B. im

[23] Vgl. Urteil BVerwG von 2007, a.a.O.,ebd.

Bereich der Innenstadt, einer Haupteinkaufsstraße (z. B. Hammer Str.) oder eines Stadtteilzentrums (z. B. Wolbeck) zu berücksichtigen. Beispielhaft ist die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Wolbeck in der nachstehenden Karte dargestellt. Die Abgrenzungen aller zentralen Versorgungsbereiche sind als gesamtstädtische Übersicht in Karte 5 „Standortkonzeption Einzelhandel“ enthalten.

Die Innenstadt wird aufgrund ihrer historischen Bezüge und der insgesamt auf die oberzentrale Versorgung hin ausgerichteten, funktional eng verknüpften Nutzungsstruktur im Wesentlichen in den Abgrenzungen der historischen Altstadt (Bereich Altstadtsatzung), unter Hinzunahme von Teilen des Bahnhofsbereiches, als Gesamtensemble abgegrenzt.

Karte 4: Zentraler Versorgungsbereich Wolbeck-Mitte



Die Abgrenzung von rein Straßen orientierten Einkaufslagen (z. B. Hammer Str.) hingegen bemisst sich in der Regel an den üblicherweise vorzufindenden Ladenflächen bzw. Ladentiefen, unter Berücksichtigung der baulichen Strukturen (z. B. 30 bis 40 m, ausgehend von der Straßenbegrenzungslinie). Dabei können, in Abhängigkeit von der vorhandenen Grundstückssituation, ein oder auch mehrere hintereinander liegende unterschiedlich tiefe Grundstücke durch die Abgrenzung erfasst werden.

Die Abgrenzung eines Stadtteilzentrums wiederum orientiert sich an den räumlich funktionalen Bezügen der in der Regel gewachsenen Versorgungslagen, unter Einbeziehung z. B. von Platzsituationen oder auch integrierten öffentlichen Einrichtungen (z. B. Kirche, Schule, Kindergarten). Im Einzelfall kann der Maßstab der Parzellenschärfe verlassen werden, ohne das Prinzip der erkennbaren Zuordnung eines Grundstücks zum zentralen Versorgungsbereich aufzugeben.

7.2 Funktionsbestimmung zentraler Versorgungsbereiche

Insgesamt ergeben sich auf der Basis der unter Punkt 7.1 dargelegten Systematik zur Abgrenzung 46 Versorgungsbereiche in der Stadt Münster, deren konkret gegebene oder intendierte Versorgungsfunktion innerhalb des hierarchisch gestuften Zentrensystems festzulegen ist. Für die Hierarchisierung des Zentrensystems wurden folgende Kriterien herangezogen:

- Anzahl, Verkaufsfläche und Angebots-/Sortimentsausrichtung der Einzelhandelseinrichtungen
- Hervorhebung größerer Lebensmittelmärkte (ab 250 m² Verkaufsfläche) aufgrund ihrer besonderen Nahversorgungs- und Magnetfunktion
- Anzahl und Art der haushaltsnahen Dienstleistungseinrichtungen
- Einschätzung der derzeitigen Versorgungsfunktion / Versorgungsleistung
- Zielaussage der zukünftigen Versorgungsfunktion/Versorgungsleistung unter Berücksichtigung der Entwicklungsoptionen (u. a. Flächenpotenziale für Erweiterungen)

Aufbauend auf den empirischen Befunden wird, in Anlehnung an das Zentrenmodell des Einzelhandelskonzeptes 2004, eine Hierarchisierung des Münsteraner Zentrensystems in vier Stufen vorgenommen:

Zentrale Versorgungsbereiche

- hierarchisch geordnetes und noch weitgehend **feinmaschiges Standortnetz**
- 46 **Versorgungsbereiche der** Stufen A bis D sichern Versorgung der Bevölkerung
- erfüllen entsprechend ihrer Leistungsfähigkeit **abgestufte Versorgungsaufgaben** mit Waren- und Dienstleistungsangeboten des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs
- integrierte Solitärstandorte der Nahversorgung (z. B. Lebensmittelmarkt) ergänzen kleinräumig das Versorgungsnetz

A - City/Innenstadt mit oberzentraler Versorgungsfunktion
B - Stadtbereichszentren mit mittelzentraler Versorgungsfunktion
C - Grundversorgungszentren mit Grundversorgungsfunktion für den Stadtteil
D - Nahbereichszentren mit Teilfunktionen der Grundversorgung für den umliegenden Siedlungsbereich

Die ersten drei Stufen (A bis C) werden gemäß rechtlicher Vorgabe von den Schutznormen des Städtebaurechts erfasst (vgl. hierzu Punkt 3). Für die Stufe D, die von ihrer Versorgungsfunktion her nicht über den Nahbereich hinaus geht, greift allerdings über die Berücksichtigung der Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes im Sinne von § 1 (6) Nr. 11 BauGB die kommunale Selbstverpflichtung zum Schutz der in diesen Räumen befindlichen Einrichtungen bzw. deren Funktionen als wichtige Standorte der Nahbereichsversorgung.

Darüber hinaus bestehen in integrierten als auch in nicht integrierten **Lagen Solitärstandorte der Nahversorgung** (z. B. der separat gelegene Supermarkt), die derzeit eine Versorgungsleistung erbringen. Der Erhalt der integriert in Wohnsiedlungsbereichen gelegenen solitären Nahversorgungsmärkte ist zwar wünschenswert, kann aber mittel- bis langfristig nicht als gesichert angesehen und auch durch städtische Maßnahmen nicht gewährleistet werden. Standorte von Nahversorgungseinrichtungen in nicht integrierten Lagen (i. d. R. Gewerbegebiete, z. B. Aldi-Markt an der Robert-Bosch-Str., Hit-Markt an der Geringhoffstr.) unterliegen keinen Schutzmechanismen und sind auch aus städtischer Sicht nicht sicherungswürdig. Sie erfüllen keine Nahversorgungsfunktion, da sie z. T. weit abseits jeglicher Wohnbebauung liegen und nahezu ausschließlich mit dem Auto angefahren werden.

Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und außerhalb städtebaulich integrierter Lagen ist in der Standortkonzeption für den Einzelhandel der Standorttyp

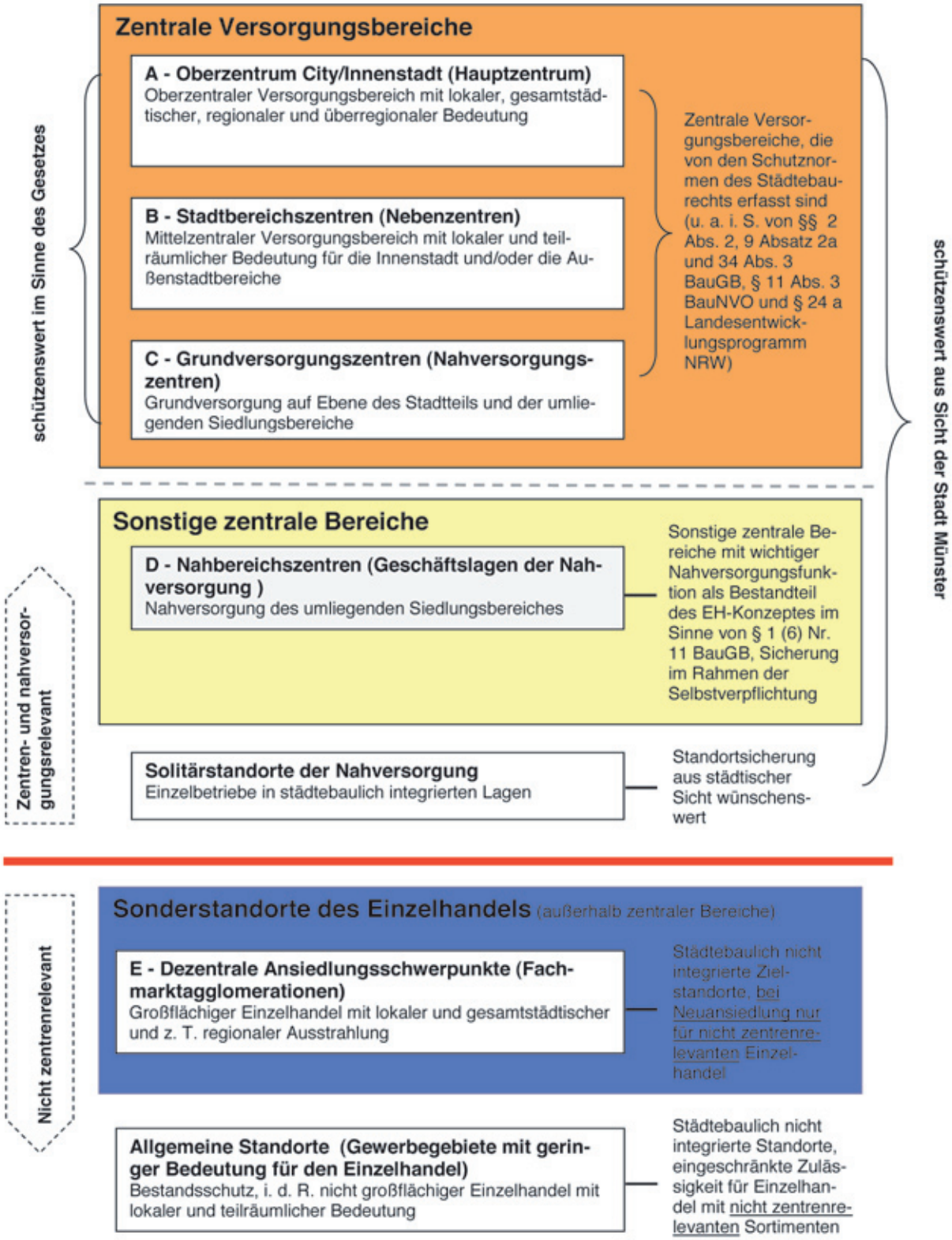
E - Dezentraler Ansiedlungsschwerpunkt (Fachmarktstandort) für großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten

vorgesehen. Hierunter fallen bereits bestehende Ansiedlungsschwerpunkte bzw. dezentrale Agglomerationen des großflächigen Einzelhandels (z. B. Loddenheide – Ratio/Praktiker/Blumen Risse oder Sondergebiet BAB 1 – Möbel Finke), die vom Grundsatz her nicht in Frage gestellt werden, sondern auch in Zukunft diese Funktion wahrnehmen sollen. Zentrenrelevante Sortimente sind bei Neuansiedlungen hingegen an diesen Standorten zu begrenzen (vgl. hierzu nachfolgende Ausführungen zum Standorttyp E – Fachmarktzentrum). Die Entwicklung neuer bzw. weiterer dezentraler Ansiedlungsschwerpunkte ist nicht vorgesehen.

Darüber hinaus bestehen in den sonstigen Gewerbegebieten weitere Ansiedlungsmöglichkeiten für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel. Diese Gebiete können als allgemeine Standorte mit geringer Bedeutung für den Einzelhandel beschrieben werden. Sie begründen keinen eigenen, aktiv zu fördernden Standorttyp für zukünftige Einzelhandelsentwicklungen. In diesen Gebieten ist die Zulässigkeit für den Einzelhandel mit Blick auf die Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (Schutz der Zentren und Sicherung von Gewerbeflächen) in unterschiedlicher Ausprägung, z. T. stark eingeschränkt. Grundsätzlich gilt für die Ansiedlungsmöglichkeiten des Einzelhandels auf diesen Flächen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, dass eine Konterkarierung der Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts in Verbindung mit den gesetzlichen Vorgaben durch bauleitplanerische Maßnahmen vermieden wird.

Die Zentrensystematik und Schutzwürdigkeit der Versorgungsbereiche bzw. die Standortkonzeption für den Einzelhandel in Münster gehen aus nachfolgender Abbildung hervor:

Abb. 4: Standortsystematik des Einzelhandels



Die Zentren- und Standorttypen für den Einzelhandel sind wie folgt zu beschreiben:

A - City/Innenstadt

Der Standorttyp A umfasst die Innenstadt Münsters, die sich an den Grenzen der Altstadt orientiert und räumlich begrenzt wird im Westen durch den Bereich Schloss/ Hindenburgplatz (Straßenverlauf Hinderburgplatz/Am Stadtgraben), im Norden durch die Promenade (Überwasser- und Kuhviertel, Martiniviertel) und im Süden durch die Promenade bis zum Ludgerikreisel (Aegidiiviertel). Im Osten dehnt sich die City/ Innenstadt, unter Einschluss des funktional wichtigen Ergänzungsraumes zwischen Herwarthstraße und Servatiiplatz bis zum Bahnhof aus und fasst damit die Westseite des Bahnhofs mit ein.

Die City/Innenstadt ist der oberzentrale Versorgungs- und Einkaufsbereich für die Gesamtstadt und die Region, in der Einzelhandel mit allen Sortimenten und in jeder Größenordnung grundsätzlich möglich ist. Hier sind Kundenmagneten aller Branchen ebenso willkommen wie das spezialisierte Fachgeschäft. Die Innenstadt ist der Zielraum für Angebote mit hoher Zentralität. Mit dem innerstädtischen Shoppingcenter Münster-Arkaden ist in den Jahren 2005/2006 ein Maßstab setzendes Einzelhandelsgroßvorhaben realisiert worden. Weitere bedeutsame Innenstadtprojekte mit wesentlichen Einzelhandelsanteilen sind das in 2008 eröffnete Hanse Carré und die für die zweite Hälfte 2009 vorgesehene Fertigstellung des Stubengassenprojektes der Harpen AG. Mit diesen Projekten, unter Einschluss des bevorstehenden Umbaus des Hauptbahnhofes, wird für die nächsten Jahre die Ansiedlung neuer großflächig bedeutsamer Einzelhandelsvorhaben im Bereich der City/Innenstadt ihren Abschluss finden.

B - Stadtbereichszentren

Die Stadtbereichszentren sind Versorgungs- und Einkaufsbereiche mit mittelzentraler Versorgungsfunktion. Dieser Zentrentyp befindet sich sowohl im Stadtbezirk Mitte als auch in den Außenstadtbezirken. Im Stadtbezirk Mitte umfasst dieser Zentrentyp sowohl die gewachsenen linearen Versorgungsstrukturen an den Hauptverkehrsradialen (Warendorfer Str., Hammer Str., Wolbecker Str.) als auch die im Rahmen der Siedlungsentwicklung planerisch gezielt entwickelten kompakten Versorgungszentren an den „Kopfenden“ der Verkehrsradialen (z. B. Yorkcenter im Schnittpunkt York-Ring/ Grevener Str.). In den Außenstadtbezirken umfasst dieser Typ die gewachsenen zentralen Versorgungslagen in den großen Stadtteilen (z. B. Bereich Idenbrockplatz in Kinderhaus, Marktallee in Hiltrup), als auch die in integrierter Lage gezielt entwickelten (z. B. Bereich Ratio an der Roxeler Str.) bzw. zu entwickelnden (z. B. Hansaring/Osmo) kompakten Versorgungszentren.

Vom Grundsatz her ist jedem mittelzentralen Versorgungsbereich räumlich und funktional ein Versorgungs- bzw. Verflechtungsraum zugewiesen, auf deren Einwohner bzw. Kaufkraft die Einzelhandelsangebote modellhaft zu beziehen sind. Die Verflechtungsräume umfassen zwischen ca. 27.000 (Südost) und ca. 53.000 (West) Einwohner. Aufgrund der spezifischen siedlungs- und versorgungsstrukturellen Besonderheiten weisen die Stadtbereiche

West und Ost bipolare mittelzentrale Versorgungsstrukturen auf. Im Stadtbereich West wird die mittelzentrale Versorgungsfunktion von den zentralen Versorgungsbereichen Roxeler Str. in Gievenbeck und perspektivisch (geplant) Weseler Str. in Mecklenbeck wahrgenommen. Im Stadtbereich Ost wird diese Funktion von der Warendorfer Str. und Wolbecker Str. mit den jeweiligen „Kopfstandorten“ ehemals Guttermann/ Schifffahrter Damm (Entwicklung) und Hansaring/Osmo (geplant) übernommen. Diese zentralen Bereiche im Verflechtungsraum Ost liegen zwar innerhalb der administrativen Grenzen des Stadtbezirks Mitte, übernehmen aber aufgrund der Tatsache, dass im Stadtbezirk Ost kein mittelzentraler Versorgungsstandort existiert bzw. geplant ist und die Stadtteile Handorf/Dorbaum und Mauritz-Ost unmittelbar auch über ÖV-bediente Verkehrsachsen angebunden sind, übergreifende Versorgungsfunktionen mittlerer Bedeutung auch für die Einwohner des Stadtbezirks Ost.

Die Stadtbereichszentren (Typ B) übernehmen siedlungsbereichs- bzw. stadtteilübergreifende Versorgungsaufgaben. Sie bilden das funktionale Bindeglied zwischen der City/Innenstadt (Typ A) und den Grundversorgungszentren (Typ C). Den Konsumenten bietet sich hier die Möglichkeit, in integrierter und auch mit dem ÖV gut erreichbarer Lage innerhalb ihres Stadtbezirks bei einem akzeptablen Zeit- und Wegeaufwand Versorgungsbedarfe im Bereich des kurz-, mittel- und z. T. auch langfristigen Bedarfs zu decken, ohne die City/Innenstadt aufsuchen zu müssen. Der Standorttyp B ist geeignet für einen Branchenmix aller Sortimentsbereiche und Größenordnungen. Jedoch muss sich die Dimension der Ansiedlungen auf den zugewiesenen Verflechtungsraum beziehen und verträglich in die vorhandenen Strukturen zu integrieren sein.

C - Grundversorgungszentren

Die Grundversorgungszentren weisen ein insgesamt deutlich geringeres Angebot an Einkaufs- und Dienstleistungseinrichtungen auf als die zentralen Bereiche der Stufe B. Sie umfassen überwiegend die zentralen Kernlagen (Stadtteilmitten) in den Außenstadtteilen und sichern die Versorgung der Stadtteileinwohner mit Angeboten im kurzfristigen Bedarfssegment. Die zentralen Versorgungsbereiche dieses Typs weisen in Abhängigkeit von der Einwohnergröße des jeweiligen Stadtteils bzw. Grundversorgungsraumes eine große Spreizung hinsichtlich Art und Umfang des bestehenden Versorgungsangebotes auf. Insbesondere in den Stadtteilen mit geringer Mantelbevölkerung wird angestrebt, die vorhandenen Grundversorgungsangebote in den zentralen Versorgungsbereichen zu sichern und ggf. weiter zu stärken. Strukturprägende Betriebe dieses Zentrentyps sind der Supermarkt, der Discounter oder die Drogerie. Zulässig ist vom Grundsatz her jeglicher Einzelhandel unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit (bis 800 qm Verkaufsfläche). Im Einzelfall ist auch großflächiger Lebensmitteleinzelhandel zulässig, wenn dieser der Nahversorgung dient und sich in Bezug auf seine Dimensionierung am Einwohner-/Kaufkraftpotenzial des jeweiligen Grundversorgungsraumes orientiert.

D - Nahbereichszentrum

Die Versorgungsleistung der Nahbereichszentren hat Bedeutung für den umliegenden Siedlungsbereich. Es handelt sich im Wesentlichen um Geschäftslagen der

Tab. 4: Zentren gemäß Funktionszuweisung für die Zentrenkategorien A bis D

Funktion/Kategorie	Zentrum
A	
Oberzentrum/City/Innenstadt	1. City/Innenstadt
(oberzentrale Bedeutung)	
B	
Stadtbereichszentrum	
(mittelzentrale Bedeutung)	
Stadtbezirk Mitte	1. Warendorfer Str./Schifffahrter Damm
Typ: Cityergänzungsstraße	2. Wolbecker Str. (westlich)
	3. Hammer Str.
Typ: kompaktes Ergänzungszentrum	4. Grevener Str./Germania
	5. Grevener Str./Yorkcenter
	6. Hansaring/Osmo
	7. Friedrich-Ebert-Str.
Außenbezirke	
Typ: großes Stadtteilzentrum	8. Kinderhaus/Idenbrockplatz
	9. Hiltrup-Mitte
Typ: kompaktes Ergänzungszentrum	10. Gremmendorf/York-Kaserne
	11. Mecklenbeck/süd. Weseler Str.
	12. Gievenbeck Roxeler Str.
C	
Grundversorgungszentrum	1. Coerde
(Grundversorgung auf Stadtteilebene bzw. der umliegenden Siedlungsbereiche)	2. Handorf
	3. Wolbecker Str. (östlich)
	4. Mauritz-Ost/Wolbecker Str.
	5. Wolbeck-Mitte
Typ: Stadtteilzentrum	6. Hiltrup-West
	7. Mecklenbeck-Mitte
	8. Albachten
	9. Roxel
	10. Gievenbeck-Mitte
	11. Nienberge
	12. Sprakel
	13. Weseler Str.
	14. Berg Fidel
	15. Amelsbüren
	16. Aaseestadt
D	
Nahbereichszentrum	1. Gievenbeck/Heekweg
(Bedeutung auf der Ebene des umliegenden Siedlungsbereiches)	2. Sentrup
	3. Steinfurter Str.
	4. Kreuzviertel Nord-/Hoyastr.
	5. Kanalstr.
	6. Zentrum Nord
	7. St. Mauritz Ost/Mondstr.
	8. Angelmodde/Waldsiedlung
	9. Hiltrup-Ost/Osttor
	10. Hiltrup-Ost/Am Roggenkamp
	11. Elsässer Str./Metzer Str.
	12. Gievenbeck/Diekmannstr.
	13. Bohlweg
	14. Kinderhaus/Sprickmannplatz
	15. Gelmer
	16. Hoher Heckenweg
	17. Weseler Str./Kappenberger Damm

Grundversorgung an städtebaulich integrierten Standorten, die aber häufig keine vollständige Nahversorgung bieten. Sie dienen der Versorgung der im Umfeld lebenden Bevölkerung und haben Ergänzungsfunktion zu den Stadtteilzentren. Die Nahbereichszentren liefern wertvolle Beiträge zur Sicherung eines möglichst flächendeckenden Systems fußläufig erreichbarer Versorgungsstandorte. Ihre Bestandssicherung ist daher von hoher Bedeutung, insbesondere auch für die Versorgung von weniger mobilen Bevölkerungsgruppen.

Der Bestand zeichnet sich bisher durch eine kleinteilige Angebotsstruktur aus (z. B. Bäckerei, Drogeriemarkt, Apotheke etc.) und reicht oftmals nicht aus. Die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel ist hier nur ausnahmsweise im Segment der Lebensmittelangebote sinnvoll, wenn sichergestellt ist, dass dadurch das nächstgelegene Zentrum der Stufe C sowie die vorhandenen städtebaulichen Strukturen nicht beeinträchtigt werden.

E - Sonderstandort/Fachmarktzentrum

Die Festlegung dieses Standorttyps orientiert sich an einer Auswahl der bereits in Münster vorhandenen dezentralen Agglomerationen des Einzelhandels. Diese Standortbereiche, an leistungsfähigen Verkehrsachsen gelegen und somit aus allen Teilräumen des Stadtgebietes mit dem IV und ÖV verkehrlich gut erreichbar, weisen bereits Angebotsschwerpunkte des großflächigen Einzelhandels auf und sind räumlich ausgewogen im Stadtgebiet verortet. Die Festlegung dieser Standorte folgt dem Grundsatz, großflächige Ein-

zelhandelsansiedlungen mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten schwerpunktmäßig an bereits bestehende dezentrale Agglomerationsschwerpunkte anzubinden. Neue dezentrale Agglomerationsschwerpunkte des großflächigen Einzelhandels für nicht zentrenrelevante Sortimente sollen nicht entwickelt werden.

Tab. 5: Dezentrale Sonderstandorte/Fachmarktzentren Kategorie E

Funktion/Kategorie	Standortbereich
E **Dezentraler Ansiedlungsschwerpunkt für großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten im Hauptsortiment**	1. Steinfurter Str./BAB 1 2. Schifffahrter Damm/An der Kleimannbrücke 3. Loddenheide 4. Robert-Bosch-Straße 5. Robert-Bosch-Straße/DEK 6. Hammer Str./Trauttmansdorffstr. 7. Weseler Str. 8. Mersmannsstiege

Unterhalb des Standorttyps E – Fachmarktzentrum - bestehen in zahlreichen Gewerbegebieten **(Allgemeine Standorte)** weitere Ansiedlungs- und Entwicklungsmöglichkeiten für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel. Die Zulässigkeitsregelungen für den Einzelhandel in diesen Gebieten werden über bauleitplanerische Festlegungen getroffen und sind in unterschiedlichem Maße z. T. stark eingeschränkt. Ausgehend von der einzelhandelsbezogenen Vorprägung, dem abzuleitenden „Gefährdungspotenzial“ für die zentralen Versorgungsbereiche und stadtstrukturellen Lageaspekten reichen die Festsetzungen in den Bauleitplänen vom generellen Einzelhandelsausschluss bis zur allgemeinen Zulässigkeit von Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Die bereits ansässigen Einzelhandelsnutzungen in diesen Gebieten (Allgemeiner Standort) genießen Bestandsschutz.

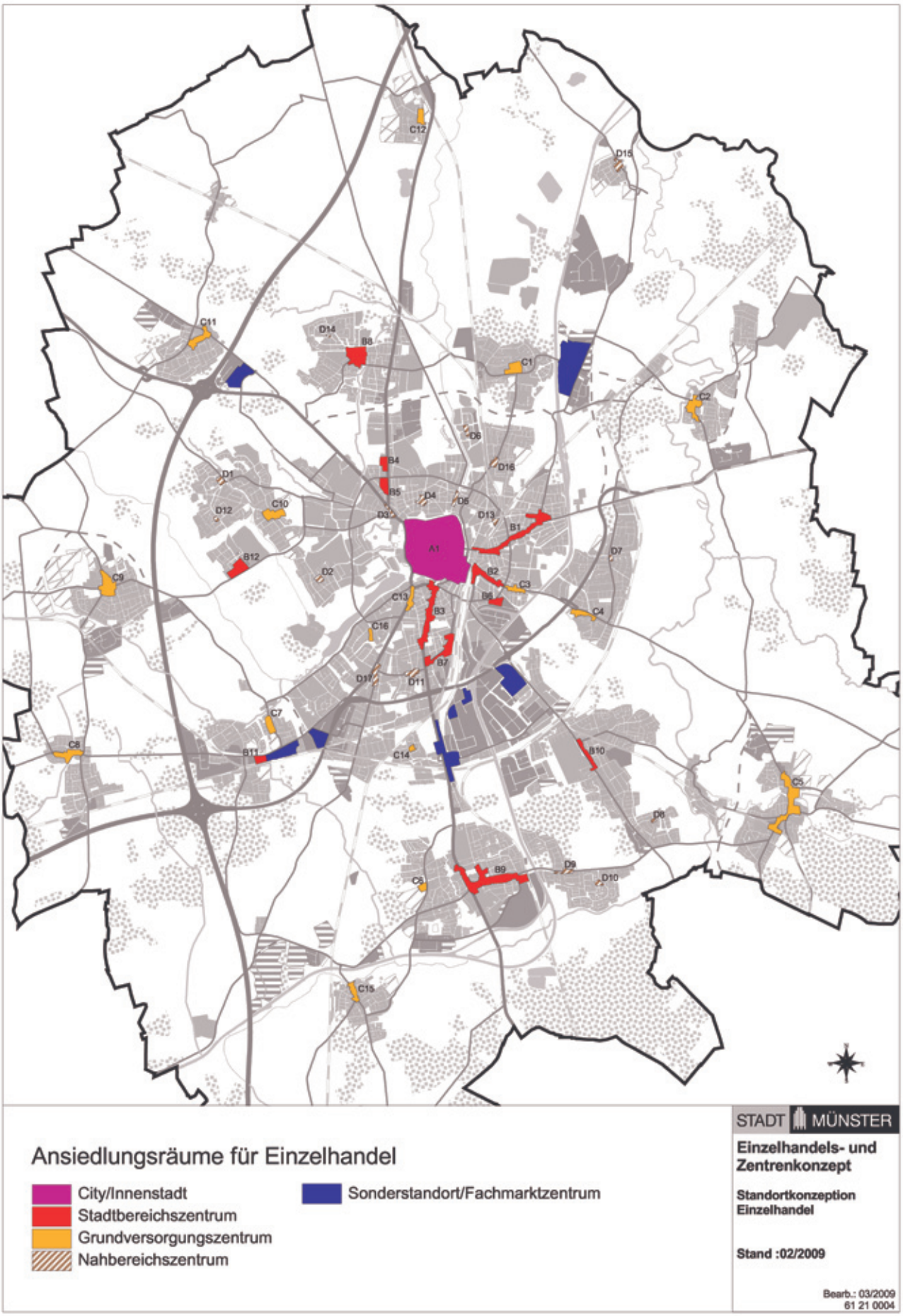
Grundsätzlich gilt für die dezentralen Ansiedlungsstandorte des nicht zentrenrelevanten Einzelhandels, dass die üblicherweise mit angebotenen zentrenrelevanten oder auch nahversorgungsrelevanten Randsortimente (z. B. Haushaltswaren und italienische Lebensmittel im Möbelmarkt) auf das gesetzlich vorgegebene Maß[24] begrenzt werden, um negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu verhindern.

Der oftmals vorzufindende „Handwerkerverkauf“ wird generell von den bauplanungsrechtlichen Möglichkeiten zum Ausschluss von Einzelhandel in Gewerbegebieten ausgenommen. Demnach ist es in allen Gewerbegebieten möglich, Waren, die auf dem Betriebsgrundstück in räumlich-funktionalem Zusammenhang mit der dort ausgeübten Produktion hergestellt werden, auf einer dem Betrieb untergeordneten Fläche zu verkaufen. Das Maß der unter diesen Voraussetzungen zulässigen Einzelhandelsverkaufsfläche richtet sich auch danach, ob es sich um zentrenrelevante oder nicht zentrenrelevante Sortimente handelt.

Die nachfolgende Karte zeigt die Zielstandorte für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung in Münster (Standorttypen A bis E).

[24] Gemäß § 24 a Abs. 3 LEPro ist der Umfang der zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente auf max. 10 % der Verkaufsfläche, jedoch nicht mehr als 2.500 qm zu begrenzen

Karte 5: Standortkonzeption Einzelhandel

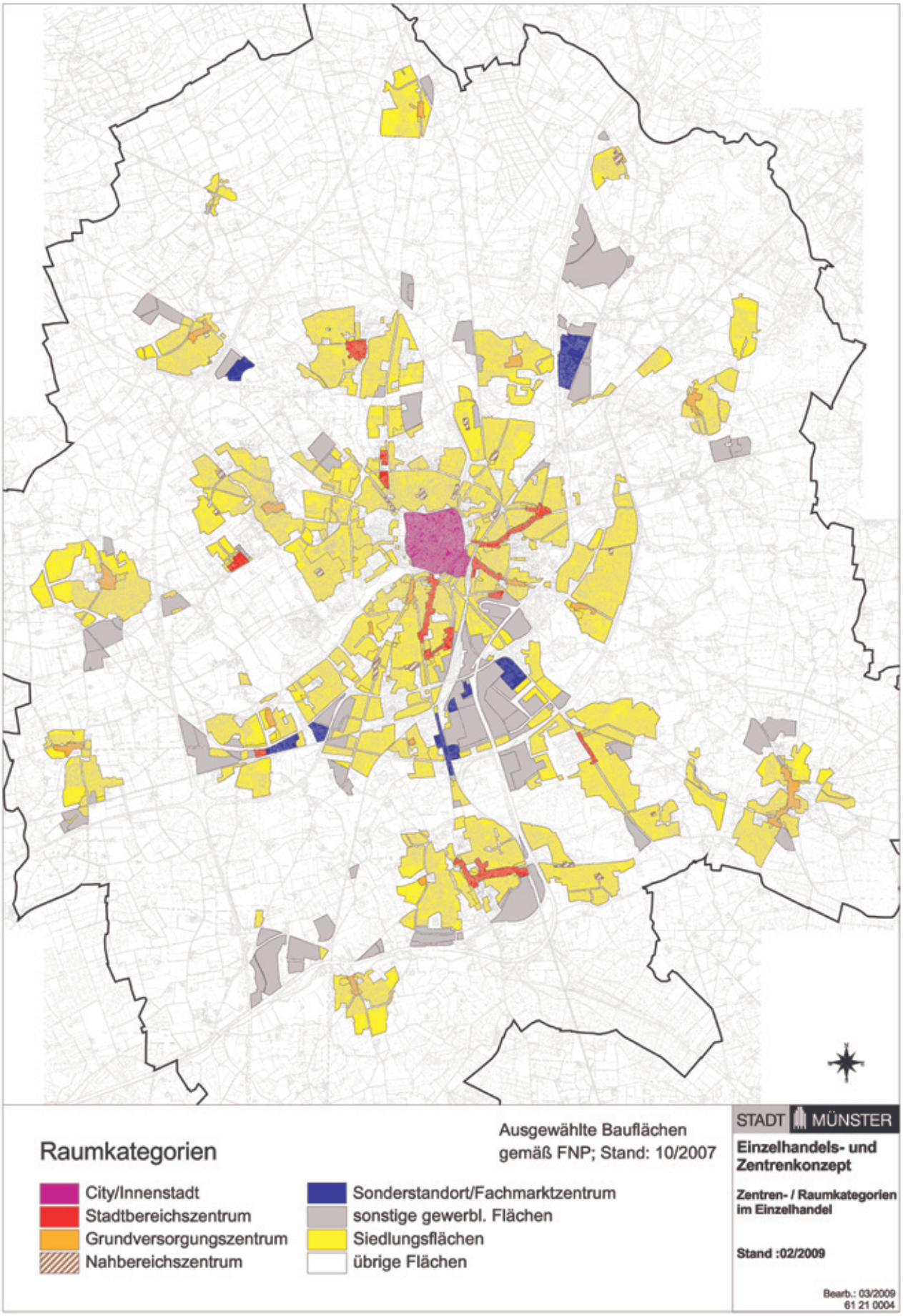


Der Anhang enthält Steckbriefe zu den einzelnen zentralen Versorgungsbereichen der Stufen A bis C und zu den Nahbereichszentren (D) sowie eine Übersicht über die Sonderstandorte (E).

Abgesehen von diesen Zielstandorten sind Ansiedlungen und Erweiterungen des nicht großflächigen Einzelhandels auch weiterhin in anderen Siedlungsflächen des Stadtgebietes möglich. Auf diesen Flächen, z. B. in Wohn- oder Mischgebieten oder in unbeplanten Innenbereichen gemäß § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile), sind vom Grundsatz her Einzelhandelsansiedlungen bis zu einer Größe von 1.200 qm Geschossfläche bzw. bis zu 800 qm Verkaufsfläche (laut gängiger Rechtsprechung) möglich. So ist beispielsweise die Ansiedlung eines Supermarktes in integrierter Lage außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches ebenso möglich wie die Ansiedlung eines Bekleidungsfachgeschäftes. Für diese Vorhaben sind jeweils im Rahmen von Einzelfallprüfungen die geltenden bundeseinheitlich geregelten Zulässigkeitsvoraussetzungen gemäß BauGB und der BauNVO anzuwenden. Dabei gilt es, insbesondere auch mit Blick auf die Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, immer den Nachweis zu führen, dass bei einer evtl. Ansiedlung keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

In der nachfolgenden Karte sind neben den Zielstandorten für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung (Karte Nr. 5) die zuvor beschriebenen beiden weiteren relevanten Raumkategorien für den Einzelhandel, deren Flächentypen an den Darstellungen des Flächennutzungsplans orientiert sind, aufgeführt. Diese sind in den Kategorien **Siedlungsflächen** (im Wesentlichen Wohnsiedlungs- und gemischte Bauflächen) und **sonstige gewerbliche Flächen** (Gewerbe- und Industrieflächen, allgemeine Standorte) zusammengefasst. Alle anderen Flächen des Stadtgebietes (z. B. Flächen für den Gemeindbedarf wie Verwaltung, Schule, Feuerwehr, Verkehrflächen, Sondergebiete für Camping oder Flächen für die Landwirtschaft/Wald etc.) sind in der Raumkategorie übrige Flächen zusammengefasst. In diesen Flächen ist Einzelhandel in aller Regel nur als spezielle Solitär- bzw. Sondernutzung (z. B. Hof-/Direktverkauf) zulässig. Diese Raumkategorie hat keine relevante Bedeutung für die Einzelhandelsentwicklung in Münster.

Karte 6: Zentren-/Raumkategorien im Einzelhandel



7.3 Zukünftiges Zentrensystem

Aus der räumlichen Festlegung und Funktionsbestimmung der zentralen Versorgungsbereiche ergibt sich für Münster das in der nachstehenden Karte dargestellt Zentrensystem.

Es bildet das räumliche Ordnungsmodell für die zukünftige Einzelhandels- und Zentrenentwicklung ab. Die symbolhaften Darstellungen verdeutlichen Standort und Funktion der jeweiligen zentralen Bereiche.

Innerhalb des Zentrensystems kommt den ersten drei Hierarchiestufen, den zentralen Versorgungsbereichen

- Oberzentrum/City,
- Stadtbereichszentren,
- Grundversorgungszentren,

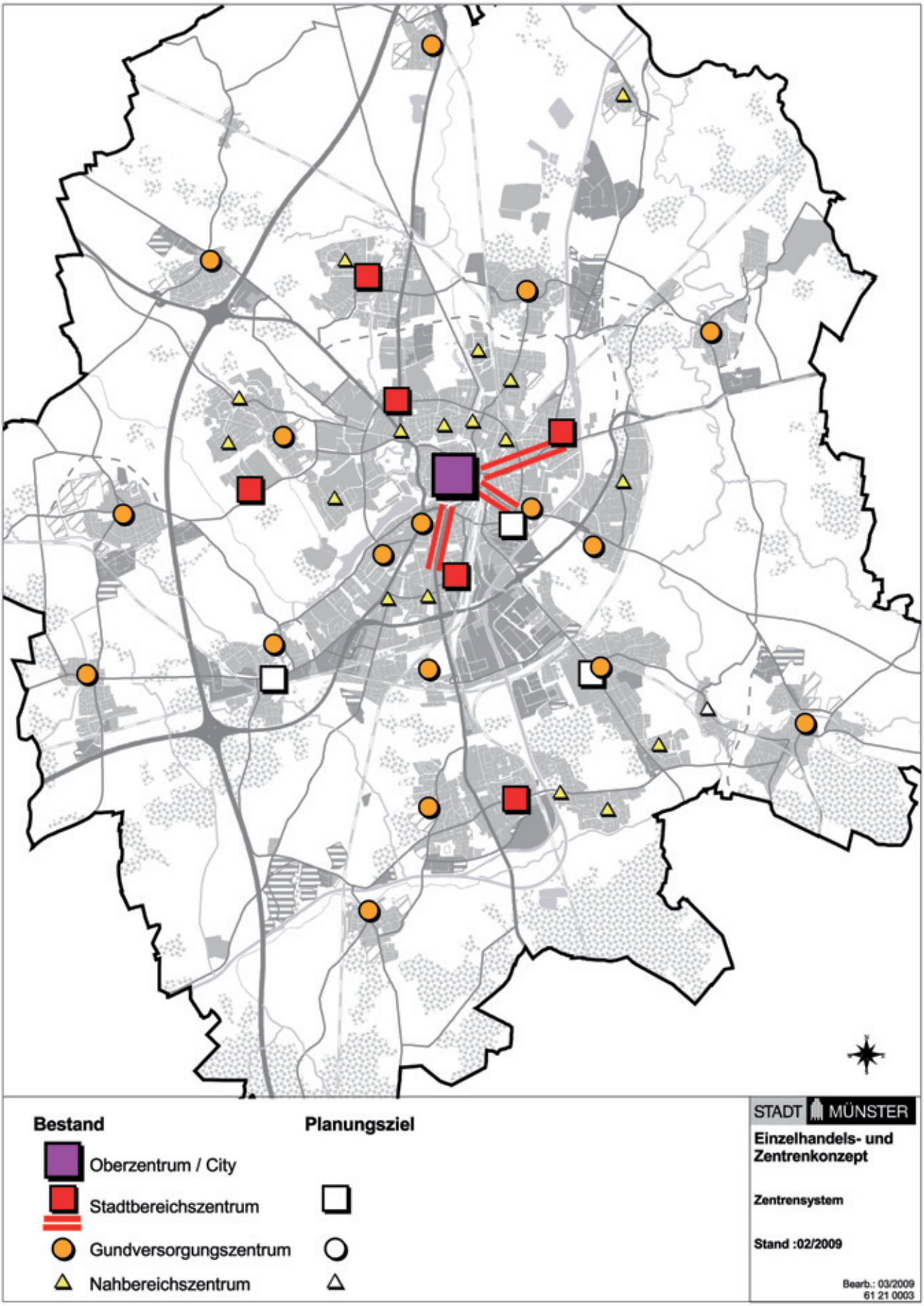
in denen öffentliche und private Einrichtungen in besonderem Maße räumlich konzentriert sind, aufgrund ihrer Versorgungs-, Kommunikations- und Identifikationsfunktionen eine Schlüsselrolle zu. Die Standortbereiche der Stufe vier,

- Nahbereichszentren,

die i. d. R. funktional und einzelhandelsbezogen schwächer besetzt sind als die Grundversorgungszentren, ergänzen die Standortkonzeption und schließen Lücken im Versorgungsnetz. Alle vier Stufen des Zentrensystems sind gleichzeitig Standorte mit Grundversorgungsangeboten. Das bedeutet, dass natürlich auch in der City als oberzentralem Versorgungsbereich und den Stadtbereichszentren als mittelzentrale Versorgungsbereiche, obwohl sie in der Karte nicht extra mit einem Symbol als Grundversorgungszentrum gekennzeichnet sind, Sortimente des täglichen Bedarfs (insbesondere Lebensmittel) angeboten werden (können).

Darüber hinaus sind jedem Stadtbereich, abgesehen von der City, in der Angebote aller Bedarfsstufen umfangreich vorhanden sind, zentrale Versorgungsbereiche mit mittelzentraler Funktion (Stadtbereichszentren) zugeordnet. Die zentralen Versorgungsbereiche dieser Zentrenstufe eignen sich für die Ansiedlung von großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandelseinrichtungen, die aufgrund ihrer relativ hohen Umsätze i. d. R. mehr Kaufkraft generieren, als im unmittelbar umgebenden Stadtteil vorhanden ist. Die Einzugs- bzw. Versorgungsräume dieser Zentren umfassen daher größere Teilräume des Stadtgebietes. Insofern unterscheiden sie sich von dem Einzugsbereich der City, der generell das gesamte Stadtgebiet (und darüber hinaus den Einzugsbereich des Oberzentrums Münster) umfasst und denen der Grundversorgungszentren, die sich konkret auf den jeweiligen Stadtteil beziehen.

Karte 7: Zentrensystem



Die Bedeutung der mittelzentralen Versorgungsräume ergibt sich insbesondere vor dem Hintergrund des § 24 a Abs. 2 LEPro. Demgemäß darf der zu erwartende Umsatz von geplanten Einzelhandelseinrichtungen die Kaufkraft im jeweils funktional zuzuordnenden Teil des Gemeindegebietes, weder in allen noch in einzelnen Sortimentsgruppen überschreiten. Wird dieser Kongruenzgrundsatz in Bezug auf die Umsatz/Kaufkraftrelation eingehalten, kann i. d. R. davon ausgegangen werden, dass keine negativen Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche oder der wohnungsnahen Grundversorgung vorliegen.

Im Zentrensystem ist von einer gebietsscharfen Darstellung der Grenzen der Versorgungsräume Mitte, Nord, Ost, Südost, Hiltrup und West Abstand genommen worden. Eine derartige gebietsscharfe Abgrenzung bzw. Trennung der Einzugsbereiche, so dass jegliche Überlappung ausgeschlossen werden kann, ist nicht realistisch und auch nicht in jedem Fall gewünscht. So ist es im Bereich des mittel- und langfristigen Bedarfs nicht grundsätzlich beabsichtigt, in allen Stadtbereichszentren ein identisches Angebot vorzuhalten (z. B. großflächige Sportfachmärkte). Dies wäre innerhalb des Zentrensystems der Stadt Münster, in dem die mittelzentralen Versorgungsstandorte räumlich relativ dicht beieinander liegen – im Gegensatz zu den Mittelzentren des Umlandes (z. B. Warendorf oder Lüdinghausen) – auch nicht realistisch. Hier sind Konkurrenzsituationen der Stadtbereichszentren untereinander bzw. eine Spezifizierung der Angebotsausrichtung allgemein vorstellbar, so dass sich die Einzugsbereiche dieser Standorte angebotsdifferenziert durchaus überschneiden können (z. B. Standorte Roxeler Str. in Gievenbeck und südl. Weseler Str. in Mecklenbeck).

Zentrensystem

- Zentrale Versorgungsbereiche (Stufe A bis C) haben aufgrund ihrer **Versorgungs-, Kommunikations- und Identifikationsfunktion** eine Schlüsselrolle
- der Umsatz neuer Einzel handelsansiedlungen darf die **vorhandene Kaufkraft** in den funktional zugehörigen **Versorgungsräumen / Einzugsbereichen** der Zentren nicht übersteigen
- **Versorgungsräume / Einzugsbereich** der Zentren können sich **angebotsdifferenziert überschneiden** (Wettbewerb, Spezialisierung)

Darüber hinaus können die zur Ermittlung von Einwohner- bzw. Kaufkraftbezugsgrößen modellhaft dargestellten Versorgungsräume entlang der bestehenden administrativen Grenzen (Gebietsgliederung, Zuständigkeitsbereiche der Bezirksvertretungen) nicht die tatsächliche Kunden- bzw. Kaufkraftherkunft abbilden. Diese ist u. a. abhängig von den unterschiedlichen Einkaufspräferenzen der Verbraucher i. V. mit der Wettbewerbssituation im Umfeld oder auch der verkehrlichen Erreichbarkeit/Anbindung der jeweiligen Angebotsstandorte. Weiterhin ist bekannt, dass die einzelnen Betriebstypen des Einzelhandels höchst unterschiedliche Flächen- und Umsatzproduktivitäten aufweisen: ein Supermarkt mit 1.000 qm Verkaufsfläche versorgt z. B. ca. 3.000 Einwohner, ein Spielwarenfachmarkt mit ebenfalls 1.000 qm braucht jedoch 30.000 Einwohner im Einzugsbereich. Die betriebsspezifischen Einzugsbereiche der Betreiber innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche weisen also z. T. erhebliche Schwankungsbreiten auf. Aus den vorgenannten Gründen hätte die Darstellung der Versorgungsräume modellhaften Charakter und böte in erster Linie Anhaltspunkte für die landesplanerisch erforderliche Ermittlung der Umsatz/Kaufkraftkongruenz zur Dimensionierung von Ansiedlungsvorhaben des Einzelhandels.

Im Zentrensystem sind darüber hinaus Standortbereiche mit der Kennzeichnung „Planungsziel“ hervorgehoben. Hierunter fallen nur die Bereiche, für die die Option einer vollständigen Neuentwicklung gegeben ist. Vorhandene Entwicklungsflächen/-potenziale als Ergänzung von bestehenden Versorgungsbereichen (z. B. Erweiterung Zentrum Kinderhaus) sind nicht separat hervorgehoben. Bei den Standorten mit Optionen für eine komplette Neuentwicklung handelt es sich um die Bereiche

- **Hansaring/Osmo**, der im Zusammenhang mit der Entwicklung des Gesamtareals als integrierter Versorgungsbereich mittelzentraler Stufe entwickelt werden soll,

- **südl. Weseler Str. in Mecklenbeck**, der im Zuge der strukturellen Entwicklung des Stadtteils Mecklenbeck, in Verbindung mit weiteren Planungsmaßnahmen im Umfeld (Verlegung Heroldstraße, Schaffung Bahnhaltepunkt etc.) als mittelzentraler Versorgungsbereich mit der Kernausrichtung auf Fachmarktangebote entwickelt werden soll,

- **Albersloher Weg/York-Kaserne in Gremmendorf**, der zum gegebenen Zeitpunkt einer Freiziehung des Areals von den militärischen Nutzungen für die Erweiterung und den Ausbau des heutigen Grundversorgungszentrums zu einem Stadtbereichszentrum für den Stadtbereich Süd-Ost entwickelt werden soll.

Darüber hinaus ist für **Angelmodde-Dorf** das Symbol „Planungsziel“ zur Etablierung eines Nahbereichszentrums eingetragen, obwohl die vorhandenen Versorgungsangebote diesen Status derzeit weder qualitativ noch quantitativ oder in Bezug auf einen räumlich-funktional erkennbaren Zentrumsansatz rechtfertigen. Die Vollversorgung der Bevölkerung aus Angelmodde-Dorf mit Angeboten des kurzfristigen Bedarfs wird auch zukünftig im unmittelbar benachbarten und unter angemessenem Zeit- und Wegeaufwand verkehrlich gut erreichbaren Stadtteil Wolbeck stattfinden. Dort wird derzeit die Versorgungssituation, auch mit Blick auf die mit zu versorgenden Einwohner aus Angelmodde-Dorf, ausgebaut. Trotzdem besteht auch in Zukunft die städtische Zielsetzung, im Nahbereich der Wohnungen in Angelmodde-Dorf durch die Ansiedlung von z. B. alternativen Betriebsformen (z. B. Kleinflächenkonzepte im Bereich Lebensmittel) bessere Versorgungsangebote bereitzustellen. Diese Entwicklungsrichtung, für die in erster Linie privates Engagement erforderlich ist, wird auch in Zukunft offensiv und konstruktiv durch die städtischen Stellen unterstützt und gefördert.

7.4 Münsteraner Sortimentsliste

Für die bauleitplanerisch abzusichernde räumliche Steuerung des Einzelhandels auf die im Konzept ausgewiesenen Standorte kommt der Art der von den Einzelhandelsbetrieben angebotenen Warensortimente eine entscheidende Bedeutung zu. Dabei wird der typische Charakter eines Betriebes durch sein Kern- oder Hauptsortiment bestimmt (z. B. Möbel, Bekleidung, Elektro oder Lebensmittel). Daneben gibt es bei vielen Betriebstypen ein Randsortiment, das der Ergänzung des Hauptsortiments dienen soll (z. B. Haushaltswaren im Möbelgeschäft), sich aber nach Art und Umfang dem Kernsortiment deutlich unterordnen muss. Die Warensortimente sind grundsätzlich zu unterscheiden in zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente. Die zentrenrelevanten Sortimente zeichnen sich gemäß § 24 a Abs. 2 LEPro dadurch aus, dass sie z. B.

- viele Innenstadtbesucher anziehen,
- einen geringen Flächenverbrauch haben,
- häufig im Zusammenhang mit anderen Innenstadtnutzungen nachgefragt werden,
- überwiegend ohne PKW transportiert werden können.

Bei zentrenrelevanten Sortimenten sind negative Auswirkungen auf die Zentrenstruktur und die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten, wenn sie überdimensioniert an nicht integrierten Standorten angesiedelt werden. Zu den zentrenrelevanten Sortimenten (z. B. Bekleidung, Spielwaren, Uhren/Schmuck) gehören als besondere Warengruppe die nahversorgungsrelevanten Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Pharmazeutische Artikel etc.).

Die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente sind von der Gemeinde zu bestimmen, dabei sind die in der Anlage zum § 24 a LEPro festgelegten zentrenrelevanten Leitsortimente zu beachten! Bei diesen Sortimenten gibt es keinen Ermessensspielraum für die Stadt Münster etwas Abweichendes festzulegen. Sie gelten stets, d. h. in allen Gemeinden des Landes, als zentrenrelevant. Die Festlegung der zentrenrelevanten Sortimente kann aber auch, wenn dies eine begründete Zielsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist, Warengruppen umschließen, die derzeit noch nicht, oder nur in unterrepräsentierter Dimension, in den zentralen Versorgungsbereichen vorzufinden sind. Generell ist zu beachten, dass ein alleiniger Verweis auf die Anlage zu § 24 a LEPro oder eine ungeprüfte Übernahme für die bauleitplanerische Steuerung des Einzelhandels nicht ausreicht.

Grundsätzlich gilt es daher, eine an der spezifischen örtlichen Situation ausgerichtete Sortimentsliste für die Stadt Münster zu erstellen und diese in zeitlichen Abständen zu überprüfen. Die für die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wichtige Überprüfung der bestehenden Sortimentsliste aus dem Jahr 2004 bzw. die Festlegung der aktuellen Sortimentsliste wurde nach folgenden Kriterien vorgenommen:

- Sortimentsspezifische Auswertung der Besatzstrukturen des Einzelhandels (Datenstand 12/2006) auf der räumlichen Basis des oben beschriebenen Zentrensystems bzw. der Raumkategorien des Einzelhandels
- Ermittlung von Anzahl und Verkaufsfläche der unterschiedlichen Warensortimente (64 Einzelsortimentsgruppen)[25] nach Lage innerhalb der Zentren und Raumkategorien
- Gewichtung und Rangbildung der Sortimente nach Anzahl und Verkaufsfläche in Bezug auf ihre Lage bzw. Präsens in den Zentrenstufen A bis D (zentrale Versorgungsbereiche und Nahbereichszentren, vgl. Punkt 7.2).

Münsteraner Sortimentsliste

- räumliche Steuerung des Einzelhandels orientiert sich auch an der Art der angebotenen Warensortimente
- Unterscheidung zwischen zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten
- § 24 a LEPro gibt zwingend zu beachtende Liste zentrenrelevanter Leitsortimente vor; Sortimentsliste ist Pflichtbestandteil von Einzelhandelskonzepten
- Münsteraner Sortimentsliste wird von Investoren und Projektentwicklern als wichtige Vorgabe akzeptiert

Bei der Überprüfung der Sortimentsliste wurden im Ergebnis keine gravierenden Veränderungen festgestellt, die zu einer umfangreichen Neubestimmung von einzelnen Sortimenten Anlass geben. Besonderes Augenmerk lag bei der Prüfung auf bestimmten großflächigen Betriebstypen bzw. Sortimenten des Einzelhandels, die zu immer größeren Flächeneinheiten tendieren und auf nicht integrierte Lagen drängen (Aus- und Einfallstraßen, Gewerbegebiete). Hierunter fallen z. B. großflächige Fachmärkte im Segment Tierfutter, Fahrräder oder auch Heim- und Haustextilien. Im Ergebnis ist hier festzustellen, dass in den letzten beiden Segmenten die überwiegende Anzahl der Betriebe und erhebliche Verkaufsflächenanteile mit Angebotsschwerpunkten in den o. g. Sortimenten in den zentralen Versorgungsbereichen ansässig sind. Im Bereich Tierfutter/Tierpflegeartikel/zoologischer Bedarf ist festzustellen, dass derzeit Fachgeschäfte mit Angebotsschwerpunkten in diesem Segment in den zentralen Lagen unterrepräsentiert sind. Tierfutter und –pflegeartikel gehören jedoch zum täglichen Bedarf und sollen daher, analog zur bestehenden Sortimentsliste, in Zukunft als zentrenrelevant festgelegt sein. Die Bedeutung dieses Sortiments für die Nahversorgung zeigt sich auch darin, dass nahezu alle Lebensmittelgeschäfte Angebote dieses Segments bereitstellen. Es wird allerdings eine Konkretisierung dahin gehend vorgenommen, dass sich die Zentrenrelevanz auf den Bedarf für Kleintiere bezieht und dieser Zusatz (…für Kleintiere) in die Münsteraner Liste aufgenommen wird.

Dem Angebotsbereich „zoologischer Bedarf (Aquaristik), lebende Tiere“ wird demgegenüber keine Bedeutung für die Funktionsfähigkeit der Zentren mehr zugemessen. Auch das in entsprechenden Fachmärkten präsentierte Sortiment der Tiermöbel (Käfige, Katzenbäume, Hundekörbe etc.) ist von seiner Ausrichtung her (flächenintensiv, sperrig) kein innenstadtrelevantes Sortiment. Die vorgenannten Sortimentsgruppen sollen daher in Zukunft als nicht zentrenrelevant deklariert werden.

[25] Systematik der Wirtschaftszweige, Statistisches Bundesamt, Ausgabe 1979 als Basis

Die Angebote in den beschriebenen Segmenten Tierfutter/-pflegeartikel, Fahrräder und Heim- und Haustextilien sind für die Attraktivität und Funktionsfähigkeit der Zentren sowie für die Versorgungssicherheit der Bevölkerung im Sinne von ausgewogenen, auf kurzen Wegen erreichbaren Versorgungsstandorten auch weiterhin von Bedeutung. Eine Deklarierung dieser Sortimente als nicht zentrenrelevant ist daher nicht angezeigt, zumal dies für das Sortiment Heim- und Haustextilien auch nicht möglich wäre, da es gemäß § 24 a LEPro als zentrenrelevantes Leitsortiment festgeschrieben ist.

Die Anwendung der Münsteraner Liste hat in den letzten Jahren gezeigt, dass diese eine wichtige Vorgabe und Orientierung für Investoren und Projektentwickler ist. Die Ansiedlungsinteressenten gleichen in der Regel bei geplanten Einzelhandelsvorhaben ihr sortimentsbezogenes Flächenprogramm mit den städtischen Vorgaben ab. Es hat sich allerdings auch gezeigt, dass in einigen Fällen Konkretisierungen der Münsteraner Liste sinnvoll sind, um Missverständnisse zu vermeiden. Daher soll in der Liste das Sortiment Baby- und Kinderartikel, das bisher als Untergruppe in anderen zentrenrelevanten Sortimenten enthalten war, separat aufgeführt werden. Weiterhin sollen begriffliche Präzisierungen von zentrenrelevanten Sortimentsgruppen vorgenommen werden. Die Warengruppe Computer und -zubehör wird ergänzt durch den Begriff „Kommunikationselektronik“, die zentrenrelevante Warengruppe Elektrogeräte wird präzisiert durch den Einschub (-klein), jetzt „Elektrokleingeräte“ und die Sortimentsgruppe Kunstgewerbliche Erzeugnisse wird ergänzt durch den Begriff „Bilder und –rahmen“.

In der zukünftigen Sortimentsliste werden die o. g. begrifflichen Präzisierungen aufgenommen. Die als zentrenrelevant vorgegebenen und zwingend zu beachtenden Leitsortimente gemäß § 24 a LEPro sind gelb hinterlegt.

Tab. 6: Münsteraner Sortimentsliste

Zentrenrelevante Sortimente		Nicht zentrenrelevante Sortimente
• Antiquitäten	• Schreib- u. Papierwaren, Schulbedarf	• Autos, Autoteile, -zubehör u. -reifen
• Baby- und Kinderartikel	• Schuhe	• Badeinrichtungen
• Bastelbedarf	• Spielwaren, Hobbyartikel	• Bauelemente (inkl. Fenster, Türen, Bau- und Heimwerkerbedarf)
• Bekleidung aller Art	• Sportartikel/-geräte/ -bekleidung	• Baustoffe (inkl. Fliesen)
• Bücher, Fachliteratur	• Stoffe, Tuche, Meterware	• Blockhäuser, Wintergärten, Zäune)
• Bürobedarf, Organisationsmittel	• Unterhaltungselektronik, Tonträger	• Bodenbeläge
• Computer und –zubehör, Kommunikationselektronik	• Uhren, Edelmetallwaren, Schmuck	• Boote und Zubehör
• Elektrokleingeräte	• Telefone / -zubehör	• Campingwagen und –artikel, Zelte
• Fahrräder und Zubehör		• Gartenbedarf, -möbel, -geräte, Pflanzen
• Fotogeräte und -artikel	**Nah- /Grundversorgung:**	• Haushaltsgroßgeräte, weiße Ware
• Geschenkartikel		• Herde/Öfen/Kamine
• Glas/Porzellan/Keramikartikel	• Blumen (Schnittblumen, Topfpflanzen)	• Installationsbedarf für Gas, Sanitär u. Heizung
• Handarbeitsartikel/Strickwaren	• Drogerie-/Parfümerieartikel	• Kleineisenwaren, Werkzeuge
• Haushaltwaren, Hausratartikel	• Getränke	• Küchen
• Heim- u. Haustextilien, Bettwaren	• Kosmetische Artikel	• Möbel, Büromöbel
• Jagdartikel/Waffen	• Nahrungs- und Genussmittel	• Motorräder, -zubehör u. –reifen
• Kunstgewerbliche Erzeugnisse, Bilder und -rahmen	• Pharmazeutische Artikel	• Rolläden, Rollos, Markisen
• Lederwaren	• Tabakwaren	• Sauna-/Schwimmbadanlagen
• Leuchten	• Tierfutter / Tierpflegeartikel für Kleintiere	• Tapeten, Lacke
• Medizinische u. orthopädische Artikel	• Zeitschriften, Zeitungen	• Teppiche
• Musikinstrumente, Musikalien		• Tiermöbel
• Optische und akustische Erzeugnisse		• Zoologischer Bedarf/lebende Tiere

8. Entwicklungsperspektiven[26]

8.1 Methodik

Um die zukünftigen Einzelhandels- und damit auch die Zentrenentwicklungspotenziale bewerten zu können, ist die Kenntnis der quantitativen Entwicklungsmöglichkeiten für den Einzelhandel erforderlich. Hierzu wurde das Büro Dr. Acocella beauftragt, eine Verkaufsflächenprognose zu erarbeiten. Zusätzlich wurde durch das Büro auch die Tragfähigkeit und Summenwirkung weiterer Verkaufsflächenentwicklungen im Nahrungs- und Genussmittelbereich untersucht (Punkt 8.4).
Die Quantifizierung des zukünftigen Flächenbedarfs wurde von Dr. Acocella branchen- bzw. sortimentsspezifisch durchgeführt und darauf hin analysiert, wie sich die Verkaufsflächenpotenziale räumlich auf die einzelnen Stadtbezirke verteilen. Als wesentliche Bestimmungsgründe fanden sowohl Parameter der Nachfrageseite (Einwohner- und Kaufkraftentwicklung), als auch Determinanten der Angebotsseite (allgemeine Trends der Einzelhandelsentwicklung, angebotsseitige Veränderungen) Berücksichtigung.

Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass die Prognose lediglich einen Orientierungswert für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung darstellt. Insofern handelt es sich weder um zu erreichende „Ziele“, noch um eine Begrenzung oder eine „Deckelung“ für die künftige Entwicklung des Einzelhandels, sondern vielmehr um das Aufzeigen der Dimension, in der mit zusätzlichen Verkaufsflächen in den einzelnen Sortimentsbereichen gerechnet werden kann. Ebenso ist zu beachten, dass die ermittelten Potenziale auf der Basis des angenommenen Zeithorizontes der Prognose (2015/2020) erst zuwachsen werden und nicht vollständig sofort zur Verfügung stehen.

[26] Dieses Kapitel beinhaltet Auszüge der Arbeit „Fortschreibung Einzelhandelskonzept für die Stadt Münster, Verkaufsflächenprognose, Dr. Acocella, Lörrach, 10.03.2008“. Zu berücksichtigen ist zum einen, dass sich die Prognose auf den Einzelhandel i.e.S. bezieht, so dass die Verkaufsflächenentwicklung der Apotheken und des Lebensmittelhandwerks nicht einbezogen wird – diese folgt anderen Gesetzmäßigkeiten als der übrige Einzelhandel. Zum anderen basiert sie auf dem Ausgangsdatenbestand 12/2006 und berücksichtigt somit noch nicht die zwischenzeitlich bereits realisierten Einzelhandelsflächen.

8.2 Prognosevarianten

Status-quo-Prognose	Entwicklungsprognose	Wettbewerbsprognose
Erreichte branchenbezogene Bindungsquoten des Einzelhandels können gehalten werden	Steigerung der Bindungsquoten dort, wo die Zielwerte für den periodischen Bedarf (100%) und aperiodischen Bedarf (150%) noch nicht erreicht werden	10 % Umsatzrückgang gegenüber dem erreichten Niveau der Kaufkraftbindung in der Entwicklungsprognose

Vor dem Hintergrund der o. g. Determinanten wurde die zu erwartende zusätzliche Verkaufsfläche rechnerisch ermittelt. Es wurden drei Szenarien auf jeweils zwei Zeithorizonte (2015 und 2020) gerechnet. Um die „Unsicherheit" der Prognosen über die zukünftige Einwohnerentwicklung insbesondere in Bezug auf weiter in der Zukunft gelegene Zeitpunkte deutlich zu machen, wurden zum einen Schwankungsbreiten für die Einwohnerentwicklung angenommen (für das Jahr 2015 +/- 1.000, für das Jahr 2020 +/- 1.500), zum anderen wurde für die wirtschaftliche Entwicklung im Einzelhandel jeweils eine obere und untere Variante unterstellt.

- Die Status-quo-Prognose beschreibt eine Entwicklung anhand demografischer und wirtschaftlicher Faktoren unter Fortschreibung der bestehenden Rahmenbedingungen. D. h. die derzeit erreichten Bindungsquoten des Einzelhandels können gehalten werden. Damit folgt die Umsatzentwicklung der Nachfrageentwicklung. Diese Prognosevariante dient vorrangig der Identifikation desjenigen Teils des Verkaufsflächenbedarfs, der auf Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung zurückzuführen ist. Die hiermit abgebildete Entwicklung erfolgt allerdings nicht „automatisch", auch das „Halten" der derzeitigen Kaufkraftbindung erfordert Anstrengungen des Einzelhandels.

- Die Entwicklungsprognose beschreibt eine Entwicklung anhand demografischer und wirtschaftlicher Faktoren unter Annahme gezielter Maßnahmen zur Einzelhandelsentwicklung in Verbindung mit einer Steigerung der Bindungsquoten in den Sortimentsbereichen, in denen die Bindungsquoten derzeit unter bestimmten Zielwerten liegen. Für den kurzfristigen Bedarfsbereich wurden dabei 100 %, also eine rechnerische Selbstversorgung, als Zielwert für die Gesamtstadt angenommen. Dieser Zielwert gilt sowohl für die Gesamtstadt, als auch für die Stadtbezirke, die auch in der Lage sein sollten, ihre Einwohner rechnerisch vollständig versorgen zu können. Eine über die Stadt hinausgehende Versorgungsaufgabe im Bereich des kurzfristigen Bedarfs kommt der Stadt Münster jedoch nicht zu.

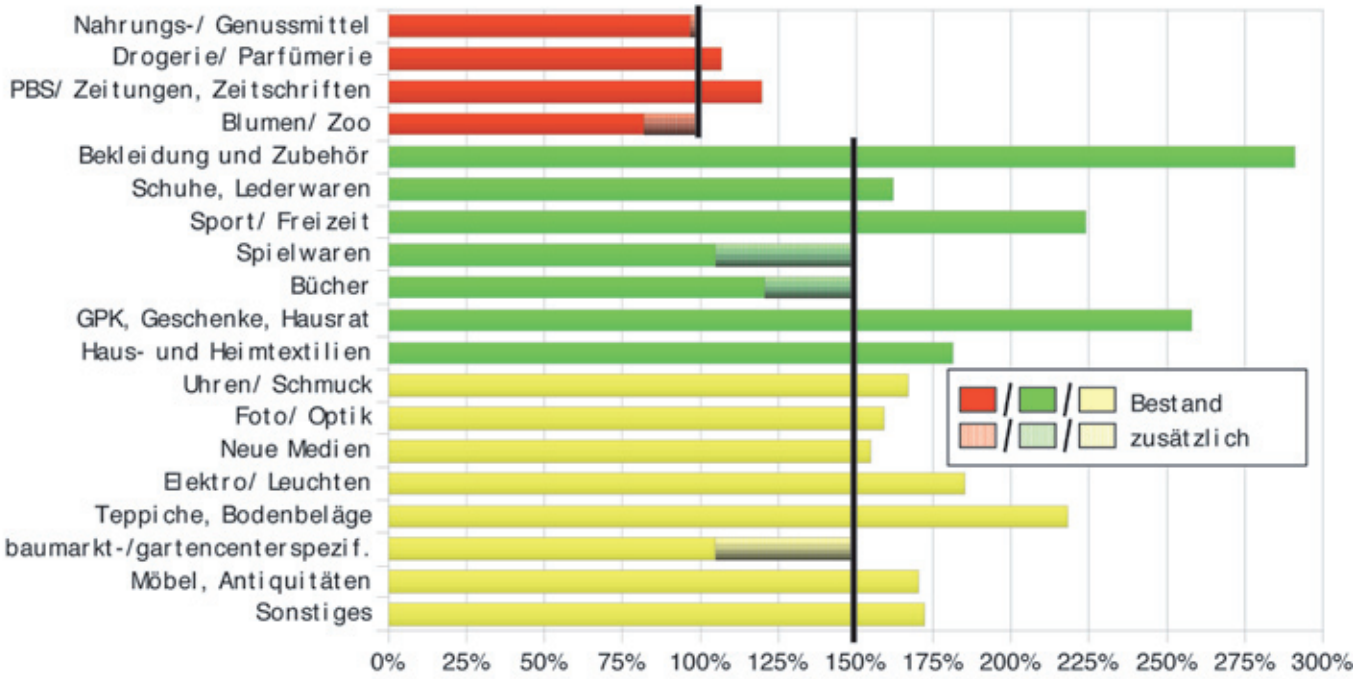
Verkaufsflächenprognose

- zeigt **quantitative, branchenbezogene Entwicklungsspielräume** des Einzelhandels bis zum Jahr 2020 auf
- ist weder Zielwert noch strikte Begrenzung, sondern dient der **Orientierung**
- Berechnung von drei Prognosevarianten, optimistische **Entwicklungsprognose ist Basis** für das Einzelhandels- und Zentrenkonzept

- Für den mittel- bis langfristigen Bedarfsbereich wurde unter Berücksichtigung der zentralörtlichen Funktionen sowie der Wettbewerbssituation eine Bindungsquote von 150 % für die einzelnen Sortimentsbereiche als Zielwert angenommen. Rechnerisch bedeutet dies, dass in jedem dieser Sortimentsbereiche mindestens die Kaufkraft der Einwohner der Stadt und jeweils nochmals die Hälfte dieses Kaufkraftvolumens aus dem Einzugsbereich außerhalb der Stadt gebunden werden. Die Annahme von Zielbindungsquoten schließt die Erwartung ein, dass der Einzelhandel auf „freie Nachfragepotenziale“ mit einer Angebotsausweitung reagiert.

  Die nachfolgende Abbildung zeigt die aktuellen und die im Jahr 2020 erreichten Bindungsquoten bei einer Entwicklung entsprechend der Entwicklungsprognose.

Abb. 5: Bindungsquoten in Münster nach Sortimenten im Ist-Zustand und 2020 bei einer Entwicklung entsprechend der Entwicklungsprognose

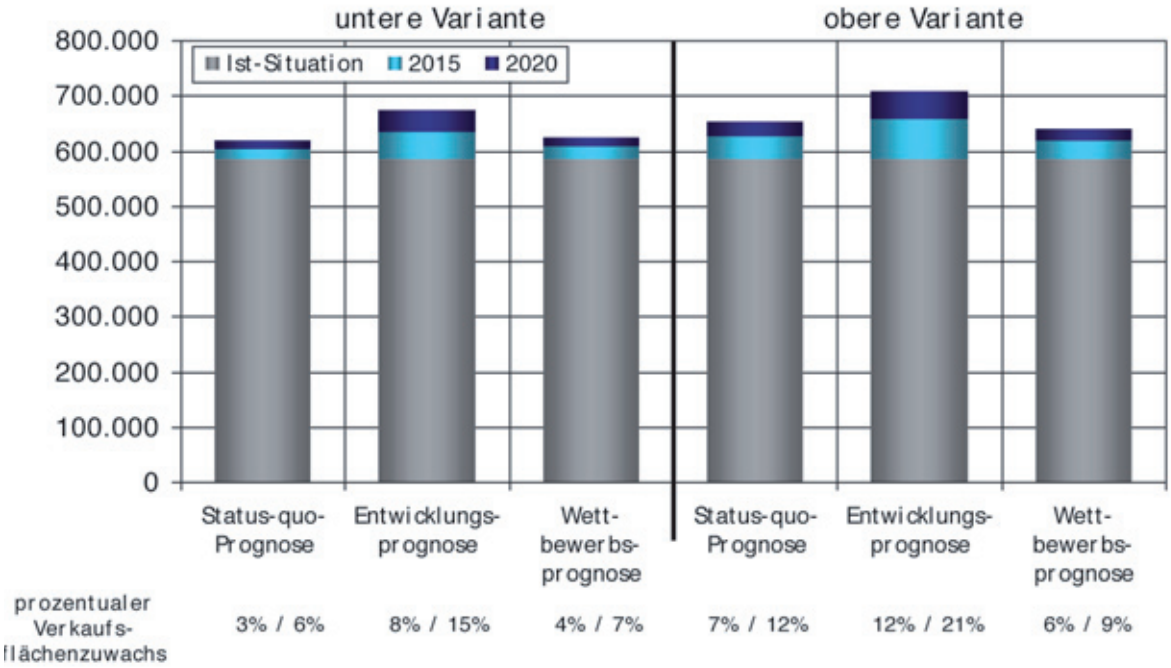


Quelle: Einzelhandelsbestand 2007; IfH; EHI; BBE Köln (2007); LDS NRW; Statistisches Bundesamt; Berechungen Dr. Acocella

- Die Wettbewerbsprognose beschreibt eine Entwicklung anhand demografischer und wirtschaftlicher Faktoren bei ebenfalls ergriffenen Maßnahmen zur Verbesserung der Einzelhandelsentwicklung unter der Annahme ungünstiger, aber nicht vorhersehbarer Entwicklungen der externen Rahmenbedingungen. Dabei wird von einem Umsatzrückgang von 10 % gegenüber dem bei der Entwicklungsprognose erreichten Niveau ausgegangen.

In der nachfolgenden Abbildung ist das rechnerische Verkaufsflächenpotenzial in Münster bis 2020 nach den einzelnen Prognosen mit Angabe der unteren und oberen Variante jeweils als Zusatz zur derzeitigen Verkaufsfläche dargestellt. Das Verkaufsflächenpotenzial ergibt sich dabei als Differenz von Potenzial und vorhandener Fläche und ist eine Netto-Größe[27].

Abb. 6: Rechnerisches Verkaufsflächenpotenzial in Münster bis 2020 und derzeit bestehende Verkaufsfläche – Angaben in qm



Quelle: Berechnungen Dr. Acocella

Unter den dargestellten Rahmenbedingungen ergäbe sich auf der Basis der Entwicklungsprognose bis zum Jahr 2015 für Münster ein Verkaufsflächenpotenzial von rd. 49.000 bis 73.000 qm. Bis zum Jahr 2020 könnte dieser Wert auf rd. 88.000 bis 123.000 qm steigen.

[27] Auftretende Flächenabgänge durch Umzug und/oder Schließungen, die nicht weiter mit Einzelhandel belegt sind, ergeben einen darüber hinausgehenden (Brutto-)Bedarf.

8.3 Verkaufsflächenpotenziale nach Sortimenten

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Verkaufsflächenpotenziale für die einzelnen Sortimente bis 2020[28] auf der Berechnungsgrundlage der Entwicklungsprognose nach Bedarfsstufen und Zeithorizonten unterteilt.

Tab. 7: Verkaufsflächenpotenzial bis 2020 gemäß Entwicklungsprognose - Angaben in qm, auf 100 qm aufgerundet

	2015		2020	
Sortiment	untere Var.	obere Var.	untere Var.	obere Var.
Nahrungs-/Genussmittel	3.600	7.500	7.900	13.500
Drogerie/Parfümerie	800	1.800	1.500	2.900
PBS; Zeitungen/Zeitschriften	200	600	500	1.100
Blumen/Zoo	2.200	2.900	4.000	5.000
kurzfristiger Bedarf	6.800	12.800	13.900	22.500
Bekleidung und Zubehör	3.400	7.300	6.400	11.800
Schuhe, Lederwaren	200	800	700	1.500
Sport/Freizeit	800	1.500	1.400	2.400
Spielwaren	4.500	5.200	7.600	8.700
Bücher	1.300	1.600	2.300	2.800
GPK/Geschenke, Haushaltswaren/ Bestecke	100	1.300	1.000	2.700
Haus-/Heimtextilien	300	900	800	1.700
mittelfristiger Bedarf	10.600	18.600	20.200	31.600
Uhren/Schmuck	100	300	200	400
Foto/Optik und Zubehör	200	500	400	700
Medien	200	800	700	1.500
Elektro/Leuchten	500	1.200	1.000	2.100
Teppiche/ Bodenbeläge	100	500	400	1.000
baumarkt-/gartencenterspez. Sort.	24.500	28.600	42.100	48.600
Möbel, Antiquitäten	5.200	8.500	7.700	12.300
Sonstiges	500	1.300	1.200	2.300
langfristiger Bedarf	31.300	41.700	53.700	68.900
Summe	48.700	73.100	87.800	123.000

PBS = Papier/Bürobedarf/Schreibwaren GPK = Glas Porzellan/Keramik

Quelle: Berechnungen Dr. Acocella

[28] Bei der Bewertung der Prognosezahlen ist zu berücksichtigen, dass seit dem Ausgangsdatenstand 12/2006 im Saldo zusätzliche Verkaufsflächenansiedlungen in der Größenordnung von insgesamt ca. 14.000 qm erfolgt sind, die allerdings mit 12.000 m2 schwerpunktmäßig auf die Möbelbranche entfallen (Erweiterung Möbel Finke) und darüber hinaus noch den Lebensmittelbereich betreffen (Quelle: laufende Raumbeobachtung der Verwaltung).

Bei der erforderlichen Plausibilitätsprüfung der ermittelten Werte ist insbesondere zu berücksichtigen, dass eine Fortschreibung von Bindungsquoten von 200 % oder mehr (z. B. Sortimentsbereich Bekleidung) sehr schwer zu erreichen und daher eher unrealistisch ist. Bleibt das für diese Sortimentsbereiche ermittelte Flächenpotenzial unberücksichtigt, reduziert sich das maximale Verkaufsflächenpotenzial bis 2020 auf rd. 79.000 bis 105.000 qm. Eine Ausweitung der Flächen über die prognostizierten Entwicklungsspielräume hinaus ist nur dann ohne Verdrängung des bestehenden Einzelhandels möglich, wenn diese die Attraktivität des Einzelhandels in der Stadt Münster derart erhöhen würde, dass über die hier angenommenen künftigen Bindungsquoten hinaus weitere Kaufkraft in die Stadt gezogen würde.

Entwicklungspotenziale

- Realistische **Verkaufsflächenpotenziale von rd. 80.000 – 100.000 qm** vorhanden, Schwerpunkt im Bereich Bau-, Gartenmarkt
- vollständige **Realisierung erst im Zeitablauf bis 2020**, sonst besteht Gefahr unerwünschter Auswirkungen
- **Stärkung des Zentrensystems** als Zielvorgabe für die räumliche Verortung der Verkaufsfl ächenpotenziale

Auch das auf Basis der Entwicklungsprognose um die Sortimentsbereiche mit bereits sehr hohen Bindungsquoten reduzierte Flächenpotenzial macht deutlich, dass es nicht unerhebliche Entwicklungsperspektiven für den Einzelhandel in Münster gibt. Ein beachtliches Flächenpotenzial entfällt dabei auf den Bereich der baumarkt- und gartencenterspezifischen Sortimente (48.600 qm). Auch im Bereich Spielwaren gibt es erkennbare Potenziale (8.700 qm). Die für den kurzfristigen Bedarfsbereich (Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie-/Parfümeriewaren, Papier/Zeitungen/ Zeitschriften und Blumen/zoolg. Bedarf) ermittelten Flächenpotenziale von 22.500 qm, wovon 13.500 qm konkret auf den Bereich Nahrungs- und Genussmittel entfallen, sind aufgrund ihrer hohen Bedeutung für die Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs einer besonderen Betrachtung und Bewertung zu unterziehen. Diese wird unter Punkt 8.4 „Tragfähigkeit der Verkaufsflächenentwicklung im Lebensmittelbereich“ vorgenommen.

Wie bereits erläutert, entsteht das prognostizierte Entwicklungspotenzial erst im Laufe von gut einem Jahrzehnt und sollte nicht in vollem Umfang zum jetzigen Zeitpunkt realisiert werden. Ansonsten entsteht die Gefahr, dass die damit verbundene zusätzliche Konkurrenz – entgegen den für die Prognose getroffenen Annahmen – auch zu einer Verdrängung bestehenden Einzelhandels und damit zu strukturell und planerisch nicht wünschenswerten Entwicklungen führen könnte. Umso wichtiger wird es sein, eine städtebaulich und funktional sinnvolle räumliche Verteilung des zusätzlichen Flächenpotenzials auf geeignete Standorträume mit verfügbaren bzw. aktivierbaren Flächen innerhalb des Zentrensystems zu lenken.

8.4 Tragfähigkeit der Verkaufsflächenentwicklungen im Lebensmittelbereich

Im Nahrungs- und Genussmittelbereich (N.u.G.) sind in Münster in den kommenden Jahren zahlreiche Neuansiedlungen und Erweiterungen mit einem umfangreichen Verkaufsflächenzuwachs zu erwarten. Jedes einzelne Vorhaben für sich betrachtet kann durchaus verträglich sein. Für einige der geplanten Einzelhandelsvorhaben im Nahrungs- und Genussmittelbereich liegen bereits Verträglichkeits- und Wirkungsanalysen vor, in denen gutachterlich nachgewiesen wird, dass der jeweilige Ansiedlungsfall keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die schützenswerten Strukturen hat. Die Vielzahl der Vorhaben und auch deren Dimensionierung machen es jedoch erforderlich, über die Einzelfallbetrachtung hinaus die Summenwirkungen der Vorhaben in den Blick zu nehmen, um die daraus resultierenden Effekte auf die bestehenden Versorgungsstrukturen sichtbar zu machen. Eine derartige summarische Betrachtung der Entwicklungen im Nahrungs- und Genussmittelbereich ist daher im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes sinnvoll.

Die quantitativen Berechnungsgrundlagen sowie die Methode für eine summarische Betrachtung der Entwicklungen im Nahrungs- und Genussmittelbereich in der Stadt Münster sind durch das Büro Dr. Acocella erarbeitet worden. Dazu ist zunächst auf der Grundlage der aktualisierten Bestandsdaten (Juni 2008) die aktuelle Versorgungssituation im N.u.G.-Bereich untersucht worden. Die Berechnungen ergeben, dass die in Münster vorhandene sortimentsbezogene Kaufkraft (N.u.G.) von rd. 490 Mio € heute bereits zu 99% durch die vorhandenen Angebote im Stadtgebiet gebunden wird. Legt man eine branchendurchschnittliche Flächenleistung zugrunde, dann würden nur noch ca. 700 qm Verkaufsfläche benötigt, um eine 100% Bindungsquote zu erreichen. Eine höhere Bindungsquote bedeutet, dass Kaufkraft von außen zufließt. Ohne die Einberechnung zusätzlicher Kaufkraft von Außen bewirkt eine über die 100% Bindungsquote hinausgehende Flächenentwicklung ein Überangebot, das zwangsläufig zu Konkurrenzsituationen bzw. zu Umverteilungs- und Verdrängungseffekten innerhalb des Stadtgebietes führen muss. Das kann allerdings im Einzelfall gewollt sein, wenn es z. B. darum geht, bisher an einen dezentralen Einzelhandelsstandort abfließende Kaufkraft durch neue Einzelhandelsvorhaben wieder an einen zentralen Versorgungsbereich zu binden. Es ist Aufgabe des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, Regeln und Kriterien dafür zu entwickeln, in welchen Fällen Umverteilungseffekte innerhalb des Stadtgebietes hingenommen werden können und in welchen Fällen nicht.

Tragfähigkeit im Lebensmittelbereich

- Entwicklung im Lebensmittel(LM)bereich hat besondere Bedeutung für die **wohnungsnahe Grundversorgung**
- **umfangreiche Ansiedlungsinteressen** im LM-Einzelhandel bekannt (über 20.000 qm Verkaufsfläche)
- **Verträglichkeit neuer Ansiedlungsvorhaben** nicht einzeln, sondern in ihrer **summarischen Wirkung** betrachten und bewerten

Viel Verkaufsfläche allein ist noch kein Qualitätsgarant

Nach den anerkannten Leitbildern der räumlichen Ordnung soll die Nahrungs- und Genussmittelversorgung als Bestandteil der Grundversorgung möglichst wohnungsnah erfolgen. Dieses Prinzip ist durch die jüngsten Gesetzesänderungen auf Bundes- und Landesebene weiter gestärkt worden, nicht zuletzt mit Hinweis auf die geringer werdenden Aktionsradien der älteren Bevölkerungsgruppen, deren Anteil an der Stadtbevölkerung in den kommenden Jahren deutlich zunehmen wird. Die fußläufige Erreichbarkeit bleibt daher auch künftig ein Postulat für die Verortung von Grundversorgungsangeboten. Für die Qualität der Grundversorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln (N.u.G.) kommt es weniger darauf an, dass im Stadtgebiet genügend Verkaufsfläche vorhanden ist. Ausschlaggebend für die Versorgungsqualität mit N.u.G. ist vielmehr ein feinmaschiges Netz kleinteiliger Angebote, die für die Wohnbevölkerung gut zu erreichen sind. In diesem Sinne genießen auch kleinere Lebensmittelgeschäfte(-märkte), oftmals auch solitär in Wohngebieten gelegen, eine hohe Bedeutung und Schutzwürdigkeit.

Einschätzung zukünftiger Ansiedlungsspielräume

- **100 % Bindungsquote** im LM-Bereich gesamtstädtisch nahezu erreicht
- rein **quantitative Verkaufsflächenzuwächse** können bestehende Versorgungsqualität kaum mehr verbessern
- zusätzliche Vorhaben vor allem in **Versorgungsräumen mit geringen Bindungsquoten** (rechnerischen Versorgungsdefiziten) sinnvoll
- deutlich über die 100 % Bindungsquote hinausgehende Verkaufsflächenzuwächse **verdrängen insbesondere kleinere LM-Geschäfte** in den Wohnquartieren

Für die Beurteilung der Entwicklungen im N.u.G.-Bereich reichen Berechnungen auf einer gesamtstädtischen Ebene nicht aus. Um die Ansiedlungsspielräume einschätzen zu können, sind kleinräumige Betrachtungen der lokalen Nahversorgungsstrukturen erforderlich. Als einen Zwischenschritt dazu im Sinne von quantitativen Orientierungswerten hat das Büro Dr. Acocella die Versorgungssituation und die Entwicklungsperspektiven der 6 Stadtbezirke in Münster untersucht. Dabei wurden die derzeit bekannten Ansiedlungsinteressen und Entwicklungspotenziale im Bereich Nahrungs- und Genussmittel berücksichtigt, die jedoch lediglich eine Momentaufnahme und somit einen theoretischen Wert als Berechnungsgrundlage darstellen. Folgende Stufung wurde vorgenommen:

- Vorhaben in Realisierung (ca. 900 qm VKF im Bereich Nahrungs- / Genussmittel),
- Flächenpotenziale mit Realisierungsabsicht (ca. 23.500 qm VKF)[29] und
- Flächenpotenziale ohne Realisierungsabsicht (ca. 4.800 qm VKF)[30].

[29] Darunter z. B. Ansiedlung Lidl-Markt in Wolbeck, Verbrauchermarkt im Zuge der Zentrumserweiterung Kinderhaus, Verlagerung Ratio Loddenheide oder Entwicklung Multifunktionales Zentrum an der Steinfurter Str.

[30] Darunter z. B. mögliche Verkaufsflächenpotenziale im Zuge der Entwicklung der Flächen der York-Kaserne

In der Betrachtung des Status Quo weisen die Stadtbezirke Mitte und Hiltrup bereits Bindungsquoten von über 100% auf, während alle übrigen Stadtbezirke Bindungsquoten unter 100 % haben (vgl. Tab. 8, Sp. 1). Wenn man die prognostizierten Verkaufsflächenpotenziale (vgl. Tab. 7) zugrunde legt, wird die Umsetzung aller derzeit bekannten Vorhaben mit Realisierungsabsicht im N.u.G.-Bereich (bei einer additiven Betrachtung) zu einer deutlichen Überausstattung in allen Stadtbezirken außer Münster-Nord führen (vgl. Tab. 8, Sp. 3).

Allein durch den Verkaufsflächenzuwachs im Zuge der Entwicklung des Germania-Areals an der Grevener Straße wird in Münster eine rechnerische Vollversorgung erreicht (vgl. Tab. 8, Sp. 2). Die derzeit bekannten Vorhaben mit Realisierungsabsicht (ca. 23.500 qm VKF) würden eine Ausweitung der Bindungsquote auf rd. 122% bedeuten (vgl. Tab. 8, Sp. 3); unter Einbeziehung der weiteren Flächenpotenziale (noch ohne Realisierungsabsicht) würde die Bindungsquote in der Stadt Münster auf rd. 127% ansteigen. Im Stadtbezirk Südost würde sogar eine Bindungsquote von 181% erreicht.

Tab. 8: Versorgungssituation in Münster nach Stadtbezirken: Bindungsquote in Prozent

Stadtbezirk	Spalte 1 Stand Juni 2008	Spalte 2 mit Vorhaben in Realisierung	Spalte 3 inkl. Flächen mit Realisierungsabsicht	Spalte 4 inkl. Flächen ohne Realisierungsabsicht
Mitte	106%	108%	126%	126%
West	89%	89%	118%	118%
Nord	67%	67%	89%	96%
Ost	87%	87%	106%	106%
Südost	92%	92%	143%	181%
Hiltrup	130%	130%	137%	137%
Stadt Münster	**99%**	**100%**	**122%**	**127%**

Quelle: Berechnung Dr. Acocella auf der Basis Einzelhandelsbestand 2007; Stadt Münster; IfH; EHI; BBE Köln (2007); LDS NRW; Statistisches Bundesamt

Derart hohe Bindungsquoten im N.u.G.-Bereich sind völlig unrealistisch und widersprechen dem Ziel einer möglichst wohnortnahen Nahversorgung. Eine Verkaufsflächenausweitung in der aufgezeigten Dimension durch neue Vorhaben würde voraussichtlich zu spürbaren Verdrängungen vor allem kleinerer Lebensmittelgeschäfte und Supermärkte führen. Dies hätte zwangsläufig einen weiteren Rückzug der kleinteiligen Angebote aus der Fläche und damit längere Versorgungswege und eine Schwächung der Nahversorgung zur Folge. Beides ist im Interesse einer wohnortnahen Versorgung im N.u.G.-Bereich nicht hinnehmbar. Daher sollten neben der planungsrechtlichen Beurteilung zukünftig folgende Kriterien/Regeln bei der Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im N.u.G.-Bereich beachtet werden:

- Soweit in einem Versorgungsraum ein Versorgungsdefizit (niedrige Bindungsquote, starker Kaufkraftabfluss) vorliegt, ist davon auszugehen, dass ein zusätzliches Vorhaben zur Verbesserung der Nahversorgung beiträgt.
- Wenn in einem Versorgungsraum bereits eine Vollversorgung (100 % Bindungsquote) erreicht wird, kann ein zusätzliches Vorhaben vor allem dann zur Verbesserung der Versorgungssituation beitragen, wenn es eine räumliche Angebotslücke schließt. Wenn sich im direkten Umfeld allerdings bereits Nahversorgungsbetriebe befinden (Mehrfachstandorte), bringt ein zusätzlicher Markt keine Verbesserung der Versorgungssituation.
- Betriebserweiterungen haben positive Wirkung, wenn sie dazu beitragen, einen Betrieb zu stabilisieren und eine Schließung zu verhindern, damit keine Lücke in der räumlichen Nahversorgung entsteht.
- Neuansiedlungen innerhalb zentraler Versorgungsbereiche, die zu einer nachhaltigen Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs führen, sind auch bei hohen Bindungsquoten zu akzeptieren, auch wenn durch das Vorhaben Struktureffekte innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches ausgelöst werden. Der Wettbewerb innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ist durchaus erwünscht. Allerdings sind auch solche Vorhaben zurückhaltend zu dimensionieren, so dass evtl. vorhandene kleinteilige Angebotsstrukturen in benachbarten Wohngebieten nicht gefährdet werden.
- In Versorgungsräumen, in denen ein erheblicher Teil der Kaufkraft an dezentrale Standorte fließt, sind Neuansiedlungen innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches auch dann akzeptabel, wenn sie zu temporären Überkapazitäten im Versorgungsraum führen. Mit der Begünstigung von Vorhaben innerhalb der Zentren gegenüber dezentralen Angeboten wird die Chance verbunden, an einen dezentralen Einzelhandelsstandort abfließende Kaufkraft zurückzugewinnen und an den zentralen Versorgungsbereich zu binden.

Überlegungen zur Neujustierung der Konzeption zur Nahversorgung

Die Bewertung der Versorgungssituation durch Dr. Acocella führt in Münster zum Teil zu einer neuen Gewichtung künftiger Entwicklungen im Lebensmittelsektor. Das Zentrenkonzept der 90er Jahre und auch das Einzelhandelskonzept 2004 stellten die Stärkung der Zentren in den Mittelpunkt. Das System der Zentren (Innenstadt, Stadtbereichszentren, Grundversorgungszentren) ist als Grundlage des Netzes für die Nahversorgung definiert worden. Nach dieser Konzeption sollen die Grundversorgungszentren auch Standorte für zeitgemäße Angebote aus dem N.u.G.-Bereich sein. Mit dem Konzept übernahm die Stadt quasi auch die Aufgabe, innerhalb der Zentren geeignete Standorte für die von den N.u.G.-Anbietern für erforderlich gehaltenen Größenordnungen zu entwickeln. Damit hat die Münsteraner Konzeption implizit die Tendenz zu immer größeren Einheiten im N.u.G.-Handel akzeptiert und mitgetragen.

Mit dem bisherigen Münsteraner Einzelhandelskonzept ist versucht worden, die von Unternehmerseite stets vorgebrachten betriebswirtschaftlichen Zwänge zu immer größeren Einheiten aufzugreifen und dafür in den Zentren Standorte zu identifizieren und zu entwickeln. Viele Vorhaben zur Stärkung der Angebote innerhalb der Zentren sind bereits in den letzten Jahren auf den Weg gebracht worden (z. B. Ansiedlung von großflächigen Lebensmittelmärkten in den Zentren Roxel oder Gievenbeck). Diese Entwicklungsstrategie war vor dem Hintergrund der Wachstumserwartungen und der damit verbundenen Siedlungs-, Einwohner- und Kaufkraft-/Nachfrageentwicklung in vielen Stadtteilen wichtig und begründet. Ebenso ging es darum, teilräumlich erkennbare Nachholbedarfe oder auch Versorgungslücken in der Nahversorgung zu schließen. Schließlich hat das Leitbild einer zentrenorientierten Einzelhandelsentwicklung auch dazu beigetragen, planerisch unerwünschte dezentrale Ansiedlungsinteressen des großflächigen Lebensmitteleinzelhandels abzuwehren. Diese Entwicklungsstrategie konnte in den letzten Jahren erfolgreich umgesetzt werden und wird mit den laufenden Zentrumsentwicklungen (z. B. Kinderhaus, Nienberge oder Wolbeck) fortgesetzt. Mit der zentrenorientierten Einzelhandelsentwicklung ist seinerzeit eine Kompromisslinie gefunden worden, mit der sowohl den Anforderungen der Betreiber als auch den Zielen einer wohnortnahen Versorgung vom Grundsatz her Rechnung getragen werden konnte. Mit dieser Linie ist es gelungen, die starke Dynamik des N.u.G.-Einzelhandels in geordnete Bahnen zu lenken und die auf dezentrale Standorte gerichteten Begehrlichkeiten deutlich zu zügeln.

Mit der Focussierung von großflächigen Lebensmittelmärkten auf starke Zentren geht aber auch einher, dass die kleineren außerhalb der Zentren liegenden Geschäfte der Nahversorgung immer mehr unter Druck geraten. Ein allmähliches Ausscheiden der kleineren Anbieter aus dem Markt wurde bisher als unabwendbar hingenommen und dem Leitbild des Ausbaus leistungsstarker und zukunftsfähiger Zentren untergeordnet.

Inzwischen werden die Wachstumserwartungen in der Siedlungs-, Einwohner- und Kaufkraftentwicklung deutlich zurückhaltender prognostiziert. Doch der Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und der immense Konkurrenzkampf halten ungebremst an und führen auch in Münster zu einem heftigen Wettbewerb um die besten Standorte in Verbindung mit einer neuen Welle hin zu einer Konzentration auf wenige Standorte mit größeren Flächeneinheiten, entweder im Rahmen von Neuansiedlungen/ Verlagerungen oder auch durch Erweiterungen bestehender Betriebe. Dabei ist absehbar, dass durch die Verkaufsflächenansiedlungen der letzten Jahre und einige bereits in Umsetzungsverfahren befindliche Vorhaben eine Vollversorgung im N.u.G.-Bereich erreicht sein wird (sowohl gesamtstädtisch als auch teilräumlich).

Bei einer unreflektierten Fortsetzung der bisherigen Entwicklungstendenz, die ihren Motor im betriebswirtschaftlich begründeten Wandel der Angebotsstrukturen des Handels hat, würde das **noch** relativ feinmaschige Netz mit vielen kleinen Standorten (Knoten) der Nahversorgung ersetzt durch ein grobmaschigeres Netz mit wenigen dicken Knoten. Dies hätte eine Ausdünnung der Angebote in der Fläche und längere Versorgungswege

zur Folge. Obwohl der Einzelhandel in anderen Regionen zunehmend neue kleinteilige Konzepte bzw. dezentrale Angebotsformen (Kleinflächenkonzepte) entwickelt, die wieder die wohnortnahe Versorgung ins Blickfeld nehmen und nicht mehr ausschließlich auf Verkaufsflächenwachstum und große Stellplatzanlagen setzen, haben sich diese Angebotsformen in Münster noch nicht etablieren können. Aufgrund der klar gegliederten und kompakten Siedlungs- und Zentrenstruktur – insbesondere auch der Münsteraner Stadtteile - sind anscheinend die Chancen für die Etablierung alternativer Kleinflächenkonzepte nach den bisherigen Beobachtungen in Münster als eher schwierig einzuschätzen. Es bleibt darüber hinaus abzuwarten, ob ggf. andere als die bisher in Münster vertretenen Anbieter (z. B. Edeka und Rewe), die eindeutig den Trend zu größeren Flächeneinheiten betreiben, Interesse am Standort Münster haben. Von einigen Betreibern (z. B. Jibi oder Netto) ist bekannt, dass diese bereit sind, sich auf kleineren Flächen deutlich unterhalb der Standortanforderungen vorhandener Anbieter zu engagieren.

Nahversorgung im Focus

- **differenzierte Prüfkriterien** für Neuansiedlungen zur Sicherung bestehender Nahversorgungsstrukturen
- zusätzliche Vorhaben vor allem in Versorgungsräumen mit **geringen Bindungsquoten** und zur Schließung vorhandener **räumlicher Versorgungslücken** sinnvoll
- in Zukunft **Sicherung** auch kleinflächiger, **fußläufig erreichbarer Nahversorgungsstandorte** immer wichtiger

Die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes bietet nun die Möglichkeit, die städtische Position zur weiteren Entwicklung des Lebensmitteleinzelhandel neu zu justieren, zumal in Kenntnis der bevorstehenden demografischen Entwicklungen sowohl von Seiten der Betroffenen als auch in Fachkreisen und durch den Gesetzgeber eine Stärkung der wohnortnahen Versorgungsstrukturen eingefordert wird. Für Münster ist absehbar, dass die Versorgungsqualität künftig kaum noch durch einen generellen quantitativen Verkaufsflächenzuwachs zu verbessern ist. Im Gegenteil, sofern die 100 % Kaufkraftbindung erreicht ist, führt jede weitere großflächige Angebotsform rechnerisch tendenziell zu Umverteilungs- und Verdrängungseffekten. Eine Ansiedlung großflächiger Lebensmittelangebote an dezentralen, städtebaulich nicht integrierten Standorten wird zwar künftig durch die Gesetzgebung ausgeschlossen, doch auch mit der Ansiedlung und Dimensionierung von Einzelhandelsvorhaben im Lebensmittelbereich innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche oder auch in Wohnbereichen sollte künftig sorgsam umgegangen werden. Das Ziel, die wohnortnahe Versorgung innerhalb eines Netzes möglichst fußläufig erreichbarer Versorgungsstandorte zu sichern, sollte gleichberechtigt neben die Stärkung der Zentren gestellt werden. Seitens der Stadt sollten Umverteilungs- und Verdrängungseffekte nur noch hingenommen werden, wenn mit dem jeweiligen Vorhaben auch positive Effekte (Schließung von Versorgungslücken, Stärkung von zentralen Versorgungsbereichen etc.) für die Nahversorgung nachgewiesen und/oder erheblich positive städtebauliche Wirkungen erzielt werden können.

Die heute bereits eingeleiteten Entwicklungen mit konkreter Realisierungsperspektive werden in Münster mittelfristig zu einer Sättigung im N.u.G.-Bereich führen, nicht nur in der Innenstadt sondern auch in den Stadtteilen. Der „Markt“ wird Zeit brauchen,

um in einigen Stadtteilen teilweise rasante Veränderungen der Angebotsstrukturen zu verarbeiten. In Zukunft könnte daher bei Entwicklungen auch innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche mehr Zurückhaltung bei Neuansiedlungen und Erweiterungen erforderlich werden. Im Rahmen des Monitorings zur Einzelhandelsentwicklung sollte in den nächsten Jahren genau beobachtet werden, wie die Angebotsstrukturen im N.u.G.-Bereich auf die Demografie bedingten Nachfrageänderungen eingehen werden und wie die Marktteilnehmer auf die Einhaltung bzw. Stärkung der räumlichen Leitbilder zur wohnungsnahen Grundversorgung und die weiterentwickelten Bewertungsmaßstäbe der Stadt reagieren. Auch die Umsetzung der Ziele des Einzelhandelskonzeptes ist weiterhin Gegenstand des Monitoring. Die Verwaltung wird die Entwicklungen im Einzelhandel sorgfältig beobachten und gemeinsam mit den Partnern aus den Fachbehörden und den Institutionen des Einzelhandels auswerten, den parlamentarischen Gremien darüber im Zuge der nächsten Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Bericht erstatten und ggf. erforderliche Handlungsbedarfe aufzeigen.