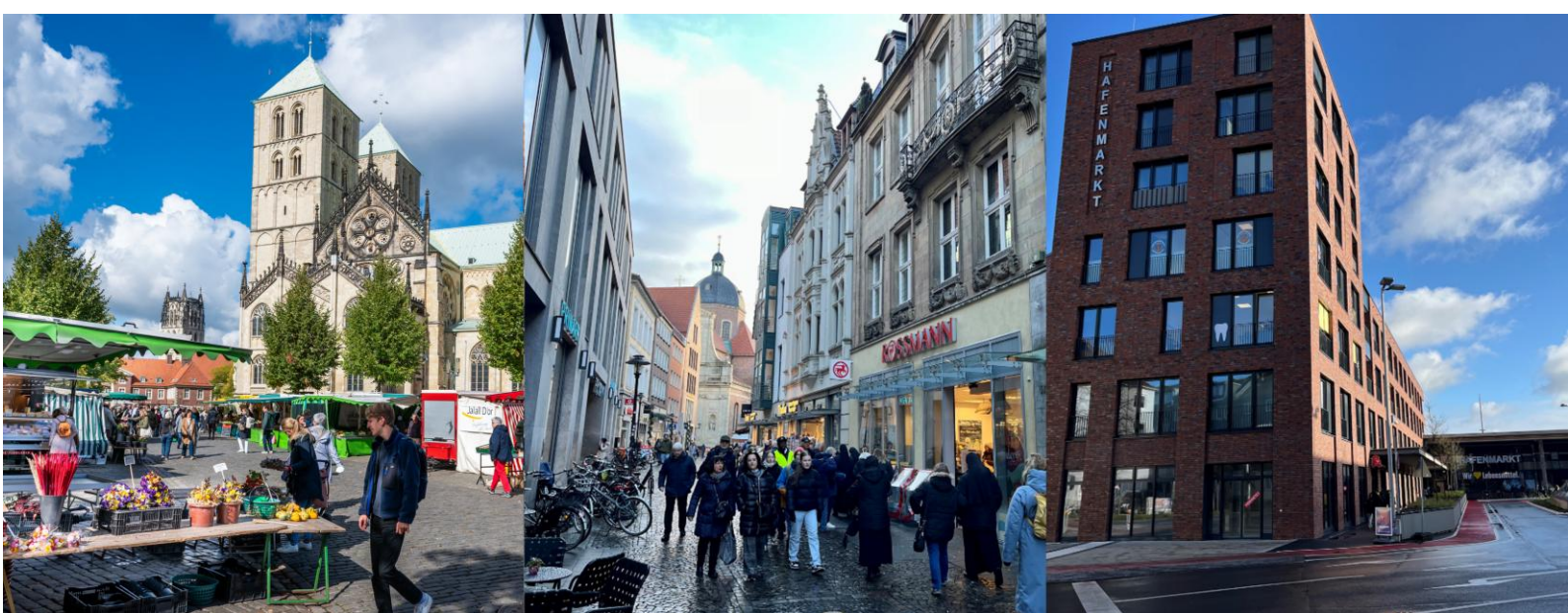


Kon- zept

05/2025

Fortschreibung des Einzelhandels- und
Zentrenkonzepts für die Stadt Münster



Impressum

AUFTRAGNEHMER

**Stadt + Handel Beckmann und
Föhrer Stadtplaner GmbH**
info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de
Amtsgericht Dortmund
Handelsregisternummer
PR 3496
Hauptsitz Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund
Fon +49 231 86 26 890
Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21
22459 Hamburg
Fon +49 40 53 30 96 46
Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
Fon +49 721 14 51 22 62
Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9
04109 Leipzig
Fon +49 341 92 72 39 42
Fax +49 341 92 72 39 43

AUFTRAGGEBER

Stadt Münster
Stadtplanungsamt
Albersloher Weg 33
48155 Münster

TITELBILD

Linkes Foto: Stadt Münster / Michael Möller
Mittleres und rechtes Foto: Stadt + Handel

OFFENLAGEFASSUNG

VERFASSER

Dipl.-Ing. Marc Föhrer
Andreas Q. Schuder, Geogr. M.A.
Björn Wickenfeld, M. Sc.
Jaqueline Suchanek, M. Sc.

Dortmund
20.05.2025

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung mehrerer geschlechtsspezifischer Personenbezeichnungen verzichtet. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

Inhaltsverzeichnis

	KAPITEL	SEITE
1	Einführung	5
2	Rechtliche Rahmenvorgaben	8
2.1	Rechtliche Einordnung von Einzelhandelskonzepten	8
2.2	Europäische Ebene	9
2.3	Landes- und Regionalplanung	9
3	Methodik	14
4	Markt- und Standortanalyse	17
4.1	Siedlungsräumliche Rahmenbedingungen	17
4.2	Gesamtstädtische Nachfrageanalyse	19
4.3	Gesamtstädtische Angebotsanalyse	23
5	Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung	30
5.1	Übergeordnete räumliche Entwicklungsziele für die Stadt Münster	30
5.2	Entwicklungsperspektive	31
5.2.1	Vorbemerkung zur ermittelten Entwicklungsperspektive	31
5.2.2	Methodik und Berechnung	32
5.2.3	Warengruppenspezifische Entwicklungsperspektive für Münster	35
6	Zentrenkonzept	39
6.1	Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien von zentralen Versorgungsbereichen	39
6.2	Zentren- und Standortstruktur	44
6.2.1	Weitere Zentrenfunktionen jenseits des stationären Einzelhandels	49
6.2.2	Online-Befragung	52
6.2.3	Zentraler Versorgungsbereich City/Innenstadt	53
6.2.4	Zentrale Versorgungsbereiche: Stadtbereichszentren	55
6.2.5	Zentrale Versorgungsbereich: Stadtteilzentren	72
6.2.6	Zentrale Versorgungsbereiche: Nahversorgungszentren	104
7	Nahversorgungskonzept	119
7.1	Nahversorgungslagen in Münster	119
7.2	Nahversorgungsstruktur in Münster	127
7.2.1	Gesamtstädtische Nahversorgungsstruktur	127
7.2.2	Verkaufsflächenausstattung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel in den Stadtbezirken/Teilbereichen Münsters	131
7.2.3	Nahversorgungsstrukturen in den Außenstadtteilen (Fokus: Nahrungs- und Genussmittel)	132
7.3	Handlungsprioritäten zur Nahversorgung in Münster	147
7.4	Standortgerechte Dimensionierung von Lebensmittelmärkten	149
8	Sonderstandortkonzept	153
8.1	Sonderstandorte in Münster	153
8.2	Empfehlungen für die Sonderstandorte	160
9	Zentren- und Standortmodell für die Stadt Münster (Zielperspektive)	162
10	Sortimentsliste	165

10.1	Methodische Herleitung	165
10.2	Sortimentsliste für Münster	166
11	Steuerungsleitsätze	169
11.1	Einordnung der Steuerungsleitsätze	169
11.2	Steuerungsleitsätze für Münster	169
12	Schlusswort	175
13	Verzeichnisse	178
14	Anhang	186

Bereits seit dem Jahr 2004 erfolgt die aktive Steuerung des Einzelhandels in Münster auf Grundlage des kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Die durch den Rat der Stadt Münster beschlossene konzeptionelle Grundlage zur Einzelhandelssteuerung wird derzeit durch die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes aus dem Jahr 2018 gebildet. Kernziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sind die Sicherung und Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion der Stadt, die städtebaulich-funktionale Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche, die Bereitstellung einer möglichst wohnortnahen und zukunfts-fähigen Nahversorgung sowie eine gezielte städtebaulich und versorgungsstrukturell verträgliche Steuerung von Einzelhandelsstandorten außerhalb der Zentren- und Nahversorgungsstruktur. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept hat sich in der Anwendung vielfach bewährt und greift auf allen Ebenen – von der Investorenberatung über die Bauleitplanung bis hin zu Baugenehmigungsverfahren.

Eine dauerhaft rechtssichere Grundlage kann das Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus fachlicher Sicht aber nur bei einer regelmäßigen Fortschreibung, in welcher die Bewertungsgrundlagen (u. a. Einwohner, Einzelhandelsbestand, Kaufkraft) sowie die Empfehlungen zur Einzelhandelssteuerung der aktuellen und künftig absehbaren Situation entsprechen, gewährleisten. In diesem Kontext gilt es insbesondere zu betonen, dass Münster seit Jahren eine gemessen an der Einwohnerzahl stark wachsende Stadt ist, auf der im Sinne einer Deckung der hohen Nachfrage nach Wohnraum mit umfassenden Wohnbauentwicklungen reagiert wird (z. B. im Bereich der ehemaligen Kasernen in Gremmendorf und Gievenbeck, in Hilstrup-Ost, in Handorf und im neuen urbanen Stadtquartier an der Steinfurter Straße). Vor diesem Hintergrund ist es ein wesentliches Ziel der Stadt Münster, eine auf die aktuellen und künftigen Bedarfe ausgerichtete Versorgungsstruktur im Stadtgebiet zur Verfügung zu stellen. Dabei spielt insbesondere die Bereitstellung einer zukunfts-fähigen Nahversorgungsstruktur eine entscheidende Rolle in der Einzelhandelsplanung und -steuerung. Um die Nahversorgung für die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner in den neuen Wohnbaugebieten sicherzustellen sowie darüber hinaus nach wie vor bestehende Defizite auszugleichen und somit insgesamt eine möglichst flächendeckende Nahversorgungsstruktur in der Gesamtstadt zu gewährleisten, bedarf es u. a. einer fortlaufenden Überprüfung des bestehenden Zentren- und Standortsystems (inkl. einer Prüfung zur Erweiterung und Neuausweisung von entsprechend städtebaulich und versorgungsstrukturell sinnvollen Einzelhandelsstandorten). Vor diesem Hintergrund soll das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Münster aus dem Jahr 2018 nunmehr erneut fortgeschrieben werden.

Darüber hinaus soll das bestehende Einzelhandelskonzept an die gegenwärtigen Herausforderungen aufgrund der weltweiten, multiplen Krisen (u. a. Nachwirkungen der Corona-Pandemie sowie Effekte des Ukraine-Kriegs und der Energiekrise), aus denen sich gänzlich neue angebots- und nachfrageseitige Dynamiken ergeben haben, angepasst werden. So ist auf der Angebotsseite insbesondere ein verringertes Expansionsgeschehen in vielen Branchen des Einzelhandels zu beobachten, das v. a. mit steigenden Energiekosten und Bauzinsen sowie der allgemeinen Konsumzurückhaltung in Deutschland begründbar ist. Hinzu kommen

nach wie vor teilweise Unsicherheiten durch gestörte Lieferketten und Lieferengpässe. Auf der Nachfrageseite sind ebenfalls dämpfende Faktoren zu konstatieren, die sich insbesondere durch steigende Verbraucherpreise und inflationsbedingt sinkende Reallöhne sowie die krisenbedingt allgemeine Konsumzurückhaltung bemerkbar machen.

Die beschriebenen krisenhaften Entwicklungen wirken dabei auch auf bereits länger andauernde Trends: So gewinnt insbesondere die Verschiebung zum Online-Handel weiter an Dynamik (wenngleich 2022 ein temporärer Umsatzrückgang zu beobachten war). Ebenso gewinnen die Anforderungen an Einzelhandelsstandorte sowie die Anpassung von Betriebstypen an neue Markterfordernisse weiter an Bedeutung (z. B. Umstrukturierungsbedarfe bei SB-Warenhäusern und Einkaufszentren). Auch wenn insgesamt das Expansionsgeschehen in der deutschen Einzelhandelslandschaft in eine Konsolidierungsphase übergegangen ist, so gibt es in einzelnen Marktsegmenten (z. B. Nahrungs- und Genussmittel, Baumarktsortiment, Sonderpostenmärkte) durchaus noch steigende Flächenbedarfe – derzeit allerdings eingeschränkt aufgrund der oben aufgeführten Angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen. Größere gesellschaftliche Transformationsprozesse (z. B. demografischer Wandel, Individualisierung) setzen sich hingegen ungebrems fort und äußern sich sowohl auf der Nachfrageseite in Form eines veränderten Konsumverhaltens als auch auf der Angebotsseite im Rahmen von Betriebsaufgaben aufgrund fehlender Nachfolger. Diese sind nicht nur durch fehlende Nachfolgeregelungen zu begründen, sondern auch durch eine mangelnde Ausrichtung eben dieser Betriebe auf die stark polarisierten Ziel- und Kundengruppen und deren unterschiedliche Ansprüche sowohl an hochwertige und erlebnisorientierte Angebote als auch an discountorientierte Produkte.

Den größtenteils gesellschaftspolitischen und betriebswirtschaftlich bedingten Entwicklungen stehen landesplanerische und städtebauliche Zielvorstellungen auf Basis gesetzlicher Grundlagen verschiedener räumlicher Ebenen und politischer Beschlüsse gegenüber, die mit den Vorstellungen der Einzelhandelsunternehmen sowie der Investoren in Einklang zu bringen sind. In diesem Kontext gilt es flankierend, die aktuellen (rechtlichen) Rahmenbedingungen (u. a. Einzelhandelserlass NRW 2021, EuGH-Urteil zur Dienstleistungsrichtlinie) zu würdigen, um somit weiterhin eine rechtssichere Grundlage für die Bauleitplanung und Genehmigungsverfahren bei der Bewertung von Einzelhandelsvorhaben zur Verfügung zu stellen.

Mit dem vorliegenden Konzept beabsichtigt die Stadt Münster die Weiterentwicklung der gesamtstädtischen Zentren- und Standortstruktur weiterhin auf eine tragfähige, städtebaulich-funktional ausgewogene sowie rechtssichere Gesamtkonzeption zu gründen. Hierdurch soll die Leitfunktion des Einzelhandels für die städtebaulichen Zentren stabilisiert bzw. ausgebaut und dadurch die Vitalität und Attraktivität der Versorgungsstandorte gesichert werden. Die Stärkung und Weiterentwicklung von lebendigen, multifunktionalen und attraktiven Zentren gehören damit ebenso zu den Zukunftsaufgaben von Münster. In diesem Zusammenhang erfolgt – ergänzend zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2018 – eine besondere Betrachtung von Handwerk und Gastronomie in den Zentren sowie eine Analyse der Münsteraner Wochenmärkte (allerdings stellt die Konzeptfortschreibung nach wie vor im Wesentlichen ein sektorales Steuerungskonzept für den Einzelhandel dar).

Insgesamt stehen im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Münster folgende Aspekte bzw. Themen im Betrachtungsfokus:

- Gezielte Weiterentwicklung des bestehenden Konzeptes (keine vollumfängliche Neuaufstellung bzw. -formulierung)
- Aktualisierung der Angebotssituation (dabei neu: gesonderte Betrachtung von Handwerk und Gastronomie in den zentralen Versorgungsbereichen (ZVB), Wochenmarktanalyse)
- Würdigung aktueller rechtlicher und konzeptioneller Rahmenvorgaben
- Aktualisierung und Würdigung der angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen
- Darstellung von Entwicklungsperspektiven
- Aktualisierung des Zentren- und Standortmodells
- Weiterentwicklung des Nahversorgungskonzeptes (inkl. Neuausweisung von Nahversorgungslagen)
- Überprüfung der örtlichen Sortimentsliste
- Überarbeitung der Steuerungsleitsätze als wichtiges Regelwerk für die Bauleitplanung

Um weiterhin eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur in Münster zu sichern und dauerhaft zu stärken, stellt das vorliegende Einzelhandels- und Zentrenkonzept Empfehlungen und Umsetzungsinstrumente primär für die kommunale Baugenehmigungspraxis und die örtliche Bauleitplanung sowie Grundlagen für die Beratung von Projektentwicklern, Investoren und Immobilieneigentümern zur Verfügung.

Aufgrund der Tragweite der Empfehlungen und Konzeptbausteine für die künftige Stadtentwicklung wurden alle wichtigen Zwischenschritte und erarbeiteten Empfehlungen eng zwischen dem erstellenden Gutachterbüro und der Verwaltung abgestimmt und zusätzlich in zwei Facharbeitskreisen erörtert. Darüber hinaus wurden die Bürger im Rahmen einer Online-Befragung zur Mitwirkung eingeladen. Auf diese Weise wurde im Erarbeitungsprozess sichergestellt, dass alle relevanten Aspekte in die Bearbeitung einfließen und auch die besonderen örtlichen Gegebenheiten in Münster Berücksichtigung finden.

Die räumlich-funktionale Steuerung der Einzelhandelsstruktur obliegt der Hoheit der Kommune. Das Recht sowie Inhalt und Umfang dieser Steuerungsmöglichkeiten werden durch Gesetze, Gerichtsurteile sowie ergänzende Planwerke wie dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) vorgegeben.

Nach einführenden Hinweisen zur rechtlichen Einordnung von Einzelhandelskonzepten werden nachfolgend die relevanten landes- und regionalplanerischen Vorgaben skizziert. Weitere rechtliche Rahmenbedingungen (z. B. zur Abgrenzung und Schutzfunktion von zentralen Versorgungsbereichen, zu Nahversorgungsanlagen und zur Sortimentsliste) finden sich in den einzelnen Teilkapiteln in inhaltlicher Zuordnung zu den jeweiligen Themenbereichen. Darüber hinaus wird auch die aktuelle Rechtsprechung der Europäischen Ebene beachtet.

2.1 RECHTLICHE EINORDNUNG VON EINZELHANDELSKONZEPTEN

Kommunen sind durch das Bau- und Planungsrecht mit Befugnissen ausgestattet, die Standortwahl von Handelsbetrieben im Sinne gesamtstädtisch gewinnbringender Grundsätze zu steuern, ohne jedoch Konkurrenzschutz oder Marktprotektionismus zu betreiben. Durch die kommunale Bauleitplanung kann die öffentliche Hand aktiv Einfluss darauf nehmen, den für die Bürgerschaft sowie Besuchende interessanten Nutzungsmix der Innenstadt, in Stadtteil- oder Nahversorgungszentren und an Nahversorgungs- und Sonderstandorten dauerhaft zu stabilisieren und auszubauen.

Jede Steuerung von Bauvorhaben mittels Bauleitplanung bedarf einer aus dem Bauplanungsrecht abgeleiteten, sorgfältig erarbeiteten Begründung. Da die Steuerung im Einzelfall auch eine Untersagung oder eine Einschränkung von Vorhaben bedeuten kann, werden an die Begründung dieses hoheitlichen Handelns bestimmte rechtsstaatliche Anforderungen gestellt. Im Zentrum der kommunalen Steuerungsbemühungen müssen stets raumordnerische oder städtebauliche – also bodenrechtliche – Aspekte stehen, zu denen insbesondere der Schutz zentraler Versorgungsbereiche (ZVB) gehört.

Rechtliche Grundlagen für das vorliegende Einzelhandels- und Zentrenkonzept sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die dazu ergangene Rechtsprechung¹. Der Bundesgesetzgeber hat mit den Novellen des BauGB den Stellenwert kommunaler Einzelhandelsentwicklungskonzepte im Rahmen der Bauleitplanung gestärkt. Nachdem sie bereits als besonderer Abwägungsbelang in § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB verankert waren, stellen sie auch in § 9 Abs. 2a BauGB (einfache Innenbereichs-Bebauungspläne zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche) eine wesentliche Abwägungsgrundlage dar. Die Bedeutung von kommunalen Einzelhandelskonzepten für die Rechtfertigung der Planung hat das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) deutlich hervorgehoben.²

¹ Vgl. zahlreiche Urteile zum Themenkomplex der Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung, u. a. OVG NRW Urteil vom 19.06.2008 – AZ: 7 A 1392/07, bestätigt durch das BVerwG Urteil vom 17.12.2009 – AZ: 4 C 2.08; OVG NRW Urteil vom 15.02.2012 – AZ: 10 D 32/11.NE).

² Vgl. BVerwG Urteile vom 27.03.2013 – AZ: 4 CN 6/11, 4 CN 7/11, 4 C 13/11.

Darüber hinaus gewährleistet das Einzelhandels- und Zentrenkonzept eine Konformität zu den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept soll als politisch beschlossener Fachbeitrag eine grundlegende und strategische Arbeitsbasis für die Bauleitplanung und den Stadtentwicklungsprozess der nächsten Jahre bilden. Wesentliche Voraussetzungen für die gewinnbringende Nutzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sind u. a. der politische Beschluss im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB durch den Rat der Stadt Münster, damit es in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen ist.

2.2 EUROPÄISCHE EBENE

Auf **europäischer Ebene** hat ein **EuGH-Urteil** aus 2018 (EuGH, Urteil vom 30.1.2018 – C-360/15, C-31/16, zur RL 2006/123, sog. Dienstleistungsrichtlinie) in der deutschen Einzelhandelssteuerung viel Beachtung gefunden. Hieraus geht hervor, dass eine nicht verhältnismäßige (zur Erfüllung des verfolgten Zieles), nicht erforderliche (zwingender Grund des Allgemeininteresses) und diskriminierende (mengenmäßige oder territoriale Beschränkung) Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten von Einzelhandel durch Bauleitplanung gegen Unionsrecht verstößt.

In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass die EU-Kommission nach aktuellem Kenntnisstand Untersuchungen im Rahmen von Vertragsverletzungsverfahren gegen Einzelhandelsregelungen in den Landesentwicklungsplänen mehrerer Bundesländer (u. a. Niedersachsen, Baden-Württemberg und NRW) durchführt. Dabei geht es unter anderem auch um die Frage, ob die Europarechtskonformität der LEP-Regelungen noch dadurch gewährleistet wird, dass Zielabweichungsverfahren die "Schärfe" der LEP -Regelungen im Bedarfsfall abmildern können. Die EU-Kommission ist davon nicht überzeugt und bezweifelt insbesondere den praktischen Nutzen der in den landesplanerischen Regelungen enthaltenen Zielabweichungsverfahren. Der Ausgang dieser Verfahren und deren Auswirkungen auf die LEP-Praxis in Deutschland ist offen.

2.3 LANDES- UND REGIONALPLANUNG

Eine wichtige Grundlage der kommunalen Einzelhandelssteuerung bilden, trotz der kommunalen Planungshoheit, die landes- und regionalplanerischen Vorgaben. Die kommunale Bauleitplanung hat deren **bindende Ziele** und **abwägbare Grundsätze** entsprechend der lokalen Gegebenheiten zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Im Folgenden sind die für die Entwicklung des Einzelhandels in Münster wesentlichen Vorgaben aus der Landes- und Regionalplanung beschrieben.

Landesplanerische Vorgaben (LEP NRW)

In der aktuell geltenden Fassung des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) (Stand: 03.07.2024) finden sich folgende Ziele **[Z]** und Grundsätze **[G]** zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsvorhaben, die im Folgenden zusammenfassend dargestellt werden und die bei der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Beachtung bzw. Berücksichtigung finden:

- **[6.5-1 Z] Standorte des großflächigen Einzelhandels in allgemeinen Siedlungsbereichen:** „Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch

festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden."

- **[6.5-2 Z] Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen:** „Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.“

Zentrenrelevant sind die Sortimente gemäß Anlage 1 und weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).

Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“

- **[6.5-3 Z] Beeinträchtigungsverbot:** „Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“
- **[6.5.4 G] Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche:** „Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.“
- **[6.5-5 Z] Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente:** „Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt.“

- **[6.5-6 G] Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente:** „Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.“
- **[6.5-7 Z] Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel:** „Abweichend von den Festlegungen 1 bis 6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich.“

Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.“

- **[6.5-8 Z] Einzelhandelsagglomerationen:** „Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.“
- **[6.5-9 G] Regionale Einzelhandelskonzepte:** „Regionale Einzelhandelskonzepte sind bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen in die Abwägung einzustellen.“
- **[6.5-10 Z] Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung:** „Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung sind, soweit von § 12 Absatz 3a Satz 1 Baugesetzbuch kein Gebrauch gemacht wird, nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Festlegungen 6.5-1, 6.5-7 und 6.5-8 entsprechen; im Falle von zentrenrelevanten Kernsortimenten haben sie zudem den Festlegungen 6.5-2 und 6.5-3, im Falle von nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten den Festlegungen 6.5-3, 6.5-4, 6.5-5 und 6.5-6 zu entsprechen. [...]“

Auf Grundlage des Beschlusses vom 14. März 2025 befindet sich der LEP NRW aktuell in der 3. Änderung, begleitet durch ein derzeit laufendes Beteiligungsverfahren. Ein besonderer Schwerpunkt liegt auf der Überarbeitung der landesplanerischen Vorgaben zur Einzelhandelssteuerung. Diese reagiert unmittelbar auf das sogenannte *Dortmund-Urteil* des OVG NRW (Urteil vom 29. Juni 2021 – 10 D

121/17.NE), in dem wesentliche Teile der bisherigen Festlegungen zur Steuerung großflächigen Einzelhandels für unwirksam erklärt wurden. Die geänderten Festlegungen im LEP zielen daher auf eine rechtssichere Neuausrichtung der landesplanerischen Einzelhandelssteuerung ab, insbesondere durch die präzisere Definition zentraler Versorgungsbereiche und eine klarere Abgrenzung der raumbedeutsamen Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe.

Landesinitiative „Zukunft. Innenstadt“ und Einzelhandelserlass NRW 2021

Die Landesregierung in NRW hat die **Landesinitiative „Zukunft. Innenstadt. Nordrhein-Westfalen.“** auf den Weg gebracht, in deren Rahmen sie u.a. die Flexibilisierung des Planungsrechts für den Lebensmitteleinzelhandel (LEH) anstrebt. Dadurch soll den *„Kundenanforderungen an einen barrierefreien und modernen Lebensmitteleinzelhandel genüge“* getan werden. Zudem soll *„zur Verbesserung der Nahversorgung [die] Ansiedlungen von Lebensmitteleinzelhandelsunternehmen in städtebaulich integrierten Lagen auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche“* weiter gefördert werden.³

Auch der **Einzelhandelserlass NRW 2021** beinhaltet eine Flexibilisierung bei der raumordnerischen Prüfung von Einzelhandelsvorhaben außerhalb eines festgelegten ZVB. Nach Ziffer 5.8 des Einzelhandelserlasses (siehe S. 85) muss eine Vorlage des Bauantrags bzw. der Bauvoranfrage für ein Einzelhandelsvorhaben außerhalb eines festgelegten ZVB bei der zuständigen Raumordnungsbehörde erst ab einer zur Genehmigung gestellten Verkaufsfläche von über 1.200 m² erfolgen. Durch diese Handlungsanweisung soll den Kommunen mehr Eigenverantwortung bei der Zulassung von Einzelhandelsbetrieben bis zu dieser Größenordnung überlassen werden. Zu berücksichtigen ist in diesem Kontext jedoch insbesondere, ob es sich bei mehreren Einzelhandelsbetrieben um eine Funktionseinheit bzw. Agglomeration handelt (vgl. hierzu EH-Erlass NRW 2021).

Darüber hinaus enthält der Einzelhandelserlass *„Hinweise, Empfehlungen und Weisungen [zur] landeseinheitlichen Planung und bauordnungsrechtlichen Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Sie gehen vom geltenden Recht aus und berücksichtigen die einschlägige Rechtsprechung. Sie sind ausschließlich auf städtebauliche und raumordnerische Ziele, insbesondere auf die Sicherung einer ausreichenden und ausgewogenen Versorgung mit Gütern aller Bedarfsstufen i. S. d. Daseinsvorsorge, ausgerichtet. Sie verfolgen nicht das Ziel, auf den Wettbewerb der unterschiedlichen Unternehmen und Betriebsformen des Handels Einfluss zu nehmen.“*

Der Erlass dient somit insbesondere auch einer Stärkung der kommunalen Planungshoheit, die durch die Hinweise und Empfehlungen unterstützt werden soll. Denn es ist vor allem Aufgabe der Kommunen, die Einzelhandelsentwicklung vor Ort zu steuern, um sowohl die Zentren zu stärken als auch die Nahversorgung zu sichern“ (EH-Erlass NRW 2021, S. 7).

Die Hinweise, Empfehlungen und Weisungen des Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen 2021 wurden bei der Erstellung dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, insbesondere im Nahversorgungskonzept, berücksichtigt.

³ Landesinitiative „Zukunft. Innenstadt. Nordrhein-Westfalen.“ der Landesregierung, vertreten durch die Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes NRW, den Minister für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes NRW und den Minister der Finanzen des Landes NRW).

Regionalplanerische Vorgaben

Im derzeit gültigen Regionalplan Münsterland der Bezirksregierung Münster (in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.04.2025) sind die im Folgenden zusammenfassend dargestellten Ziele zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsvorhaben formuliert:

Z III.3-1 Beachtung der ASB-Zweckbindungen; Nachnutzung

- **(1)** „Die festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereiche mit zweckgebundenen Nutzungen für
 - Ferieneinrichtungen, Sport- und Freizeitanlagen (ASB-Z-E),
 - Einrichtungen des Bildungswesens (ASB-Z-B),
 - Einrichtungen des Gesundheitswesens (ASB-Z-G),
 - **Standorte für großflächigen Einzelhandel (ASB-Z-EH),**
 - Militärische Nutzungen (ASB-Z-M),
 - Technologieparks (ASB-Z-TP) und
 - sonstige Zweckbindungen (ASB-Z)sind den jeweils genannten Zweckbindungen vorbehalten. Weitere Nutzungen sind nur untergeordnet und in einem engen funktionalen Zusammenhang mit der Zweckbindung zulässig. Ihr Umfeld ist von konkurrierenden Nutzungen, die ihre Funktion und ihre Weiterentwicklung beeinträchtigen könnten, freizuhalten.“
- **(2)** „Nach Aufgabe der zweckgebundenen Nutzungen sind diese Bereiche wieder der ursprünglichen Nutzung zuzuführen und / oder der Umgebungsnutzung anzupassen.“

Z III.3-9 ASB-Z-EH – Standorte des großflächigen Einzelhandels

- **(1)** „Die im Regionalplan festgelegten ASB-Z-EH dienen der Aufnahme von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten an bestehenden Einzelhandelsstandorten.“
- **(2)** „Ausnahmsweise darf die gemeindliche Bauleitplanung in diesen Bereichen die Voraussetzungen für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben unterhalb der Großflächigkeitsschwelle schaffen, wenn es sich dabei um Vorhaben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment handelt und der Umfang des zentrenrelevanten Randsortiments deutlich untergeordnet ist. Die Ansiedlung von Betrieben mit produzierenden und tertiären Nutzungen darf in untergeordnetem Maß zugelassen werden.“

3 Methodik

Die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts erfolgte in drei wesentlichen Erarbeitungsphasen: Der Analysephase, der Phase der Leitlinien und der Konzeptionsphase. In die einzelnen Erarbeitungsschritte sind analytische und bewertende Leistungsbausteine eingebunden, die wiederum auf mehrere primär-statistische, empirische Erhebungen zurückgreifen.

Zur Erfassung und Bewertung der Angebots- und Nachfragesituation sowie der städtebaulichen Standortmerkmale wurden im Rahmen des vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzepts folgende Leistungsbausteine zugrunde gelegt und aufeinander abgestimmt:

Analyse	Angebotsanalyse Bestandserhebung (inkl. Wochenmärkte und Handwerk in den Zentren) Sekundärstatistik	Nachfrageanalyse Sekundärstatistik	Städtebaulich-funktionale Analyse Vor-Ort-Analyse Sekundärstatistik
	Bewertung Stärken-Schwächen-Darstellung		
Leit- linien	Entwicklungsperspektive		Entwicklungszielstellungen
	absatzwirtschaftlich		räumlich
Konzeption	Räumlich-funktionales Einzelhandelskonzept		
	Zentren Nahversorgung Sonderstandorte	Sortimentsliste	Steuerungsleitsätze

Beteiligung, Kommunikation,
Ergebnispräsentation

Abbildung 1: Erarbeitungsschritte des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Münster

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Bestandserhebung

Zwischen August und Oktober 2024 wurde eine flächendeckende Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe in der Stadt Münster durchgeführt. Die Einzelhandelserfassung erfolgte mittels einer Stichtagerhebung, wobei sämtliche zum Erhebungszeitpunkt vorgefundenen Einzelhandelsbetriebe erfasst wurden.

Bei der von Stadt + Handel durchgeführten Erhebung wurden neben dem Namen und der Adresse der Betriebe u. a. zwei weitere zentrale Messgrößen erfasst. Zum einen wurden die Gesamtverkaufsflächen der einzelnen Anbieter aufgenommen. Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichts vom November 2016 (u. a. BVerwG 4 C 1.16) fand dabei konsequente Anwendung. Zum anderen fand eine differenzierte Aufschlüsselung der Verkaufsflächen nach Warensortimenten statt, um die tatsächlichen Angebotsverhältnisse sowohl der Kern- als auch Nebensortimente realitätsnah abbilden zu können.

Zusätzlich wurden im Rahmen der Bestandserhebung die Verkaufsflächen nach innen- und außenliegender Verkaufsfläche differenziert. In Anlehnung an die bundesverwaltungsgerichtliche Rechtsprechung zur Definition der Verkaufsfläche

und der bauplanungsrechtlichen Implikation der Verkaufsflächengröße im Genehmigungsverfahren (z. B. verankert in der Großflächigkeitsschwelle) wurde die Außenverkaufsfläche vollumfänglich erfasst.

Mit einbezogen bei der Analyse der Einzelhandelsstrukturen werden zudem konkret absehbare Entwicklungen (Prognosehorizont bis Ende 2032)⁴. Hierzu erfolgte eine enge Abstimmung mit der Stadtverwaltung sowie der Wirtschaftsförderung der Stadt Münster.

Angesichts der grundsätzlichen Bedeutung für die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Untersuchungen sind neben dem Ladeneinzelhandel auch Betriebe des Lebensmittelhandwerks (z. B. Fleischer, Bäcker), Tankstellenshops, Kioske und Hofläden erfasst worden. Darüber hinaus sind Ladenleerstände⁵ – soweit eine vorherige Einzelhandels- oder ladenähnliche Dienstleistungsnutzung erkennbar war – als wichtiger Indikator der Einzelhandelsstruktur in zentralen Bereichen erfasst worden.

Außerdem wurden die **zentreneergänzenden Funktionen (ZEF)** innerhalb der Zentren erhoben, da Art und Dichte ergänzender öffentlicher wie privater Einrichtungen wesentliche Bestandteile von zentralen Versorgungsbereichen sind.

Zu den zentreneergänzenden Funktionen zählen u. a.:

- (einzelhandelsnahe) Dienstleistungen (z. B. Banken, Postdienstleistungen, Versicherungen)
- medizinische Einrichtungen
- soziale/kirchliche Einrichtungen
- Freizeit- und Kultureinrichtungen
- öffentliche Einrichtungen
- Gastronomie (inkl. gesonderter Betrachtung)
- Handwerk (inkl. gesonderter Betrachtung)

Aufgrund der gesonderten Betrachtung der Handwerksbetriebe wurden zwei Arten des Handwerks unterschieden:

- Hybrides Handwerk: Der Betrieb ist vorrangig auf den Verkauf ausgelegt, handwerkliche Tätigkeiten werden im Hintergrund mit gewisser Bedeutung erledigt (z. B. Bäckerei, Fleischerei, Fahrradladen mit angeschlossener Werkstatt). Analog zum EHZK Münster 2018 erfolgt die Kartendarstellung als Einzelhandelsbetrieb.
- Klassisches Handwerk: Die handwerkliche Tätigkeit steht eindeutig im Vordergrund (z. B. Schuster, Friseur), diese Nutzungen heben sich zudem von weiteren Dienstleistungen (wie z. B. Versicherungen, Banken) ab.

Online-Befragung

Im Rahmen der Konzeptfortschreibung wurde eine Online-Befragung zur Bewertung der Innenstadt und weiteren zentralen Versorgungsbereiche sowie zur

⁴ Vor allem geplante/bereits genehmigte/in Bau befindliche größere Einzelhandelsvorhaben oder größere Betriebe, bei denen eine zeitnahe Betriebsaufgabe bereits bekannt ist.

⁵ Bezüglich der Leerstände ist zu beachten, dass das vorliegende Konzept nur die Situation der Stichtagserhebung widerspiegelt und im Einzelhandelsbereich, so auch bei den Leerständen, stetige Veränderungen – zum Teil auch wieder Neubelegungen – erfolgen und der Kennwert daher hier nicht zu hoch zu gewichten ist, da sie Erhebung keine strukturelle Leerstandserhebung ersetzt. Darüber hinaus ist zu beachten, dass diese Zahl auch längerfristige Leerstände umfasst. Anhand längerfristiger Leerstände ist nicht pauschal auf die Situation im ZVB zu schließen, da die Gründe für die Leerstände vielfältig sein können – Eigentümer, Miethöhen, Qualität der Ladenflächen.

Einschätzung der Nahversorgungssituation in den Stadtteilen von Münster durchgeführt. Die Online-Befragung fand dabei vom 03. bis 16. Februar 2025 über die Beteiligungsplattform „Beteiligung NRW“ statt. Die Bewerbung erfolgte vorrangig über verschiedene digitale Kanäle der Stadt Münster (u. a. Social Media) sowie eine Pressemitteilung. Insgesamt nahmen 2.078 Personen an der Online-Befragung teil.

Neben dem allgemeinen Einkaufsverhalten wurde nach Besuchsgründen sowie vermissten Artikeln und Angeboten in der Münsteraner Innenstadt sowie (optional) in weiteren zentralen Versorgungsbereichen (Stadtbereichszentren, Stadtteilzentren, Nahversorgungszentren) gefragt. Zudem konnte die Attraktivität des jeweiligen Einzelhandelsstandortes beurteilt werden. Der zweite Teil setzte den Fokus auf die Bewertung nahversorgungsrelevanter Aspekte in den Stadtteilen sowie Defizite in der Nahversorgung. In diesem Kontext hatten die Teilnehmenden überdies die Möglichkeit, konkrete Maßnahmen bzw. Vorschläge zur Optimierung der stadtteilspezifischen Nahversorgung zu benennen.

Die Ergebnisse der Online-Befragung finden insbesondere bei den Empfehlungen zur Weiterentwicklung der Zentren sowie der stadtteilspezifischen Nahversorgung Berücksichtigung. Die vollumfängliche Auswertung kann auf der Website der Stadt Münster eingesehen werden: <https://www.stadt-muenster.de/stadtplanung/fortschreibung-des-einzelhandels-und-zentrenkonzepts>.

Städtebaulich-funktionale Analyse

Für zentrale Versorgungsbereiche und die Sonderstandorte erfolgte eine städtebaulich-funktionale Analyse. Ein wesentlicher Aspekt ist, angesichts der hohen Bedeutung für die bauleitplanerische Steuerung, die räumliche Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen. Eine entsprechend städtebaulich-funktional abgeleitete Abgrenzung bildet die Basis zukünftiger sortimentsspezifischer und räumlicher Steuerung von Einzelhandelsvorhaben in der Bauleitplanung.

Weitere Konzepte

Zur Einordnung der Vorgehensweise und zur weiteren Vertiefung spezifischer stadtentwicklungspolitischer Zielsetzungen wird an dieser Stelle auf bestehende gesamtstädtische Konzepte der Stadt Münster verwiesen. Hierzu zählen insbesondere das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) Münster Innenstadt⁶, die verschiedenen Stadtteilentwicklungskonzepte⁷, das Integrierte Flächenkonzept Münster (IFM)⁸ sowie das Baulandprogramm 2024-2032⁹.

⁶ Weitere Informationen zum INSEK Münster Innenstadt finden Sie unter: <https://www.stadt-muenster.de/muenstersmittemachen/startseite>.

⁷ Weitere Informationen zu den verschiedenen Stadtteilentwicklungskonzepten finden Sie unter: <https://www.stadt-muenster.de/stadtplanung/stadtteile>.

⁸ Weitere Informationen zum IFM finden Sie unter: <https://www.stadt-muenster.de/stadtplanung/planen/integriertes-flaechenkonzept>.

⁹ Weitere Informationen zu konkreten Baulandentwicklungen des Baulandprogramms 2024-2032 finden Sie unter: <https://www.stadt-muenster.de/stadtplanung/baulandentwicklung/baulandprogramm>.

4

Markt- und Standortanalyse

Die Markt- und Standortanalyse ist von hoher Relevanz für die weiteren konzeptionellen Empfehlungen und besteht einerseits aus der Untersuchung und Bewertung der im Rahmen dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wichtigen Angebots- und Nachfragedaten, andererseits aus einer flankierenden Analyse städtebaulich-funktionaler Merkmale der bedeutenden Einzelhandelsstandorte in Münster. Einführend werden zunächst die wesentlichen Standortrahmenbedingungen der Stadt Münster dargestellt.

4.1 SIEDLUNGSRÄUMLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Im Folgenden werden die relevanten siedlungsräumlichen Faktoren für die Analyse und Bewertung der Einzelhandels- und Standortstruktur vorgestellt. Eine Darstellung weiterer relevanter angebots- und nachfrageseitiger Parameter folgt in den Kapiteln 4.2 und 4.3.

Einordnung in den regionalen Kontext

Das Oberzentrum Münster ist eine kreisfreie Stadt im Norden des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen und Sitz der Bezirksregierung Münster. Das Umland von Münster ist durch mehrere Mittelzentren (u. a. Greven, Warendorf, Dülmen, Ahlen, Coesfeld) sowie durch einige Grundzentren geprägt. Die nächstgelegenen Oberzentren sind Osnabrück (in rd. 58 km Entfernung) und Dortmund (in rd. 70 km Entfernung).

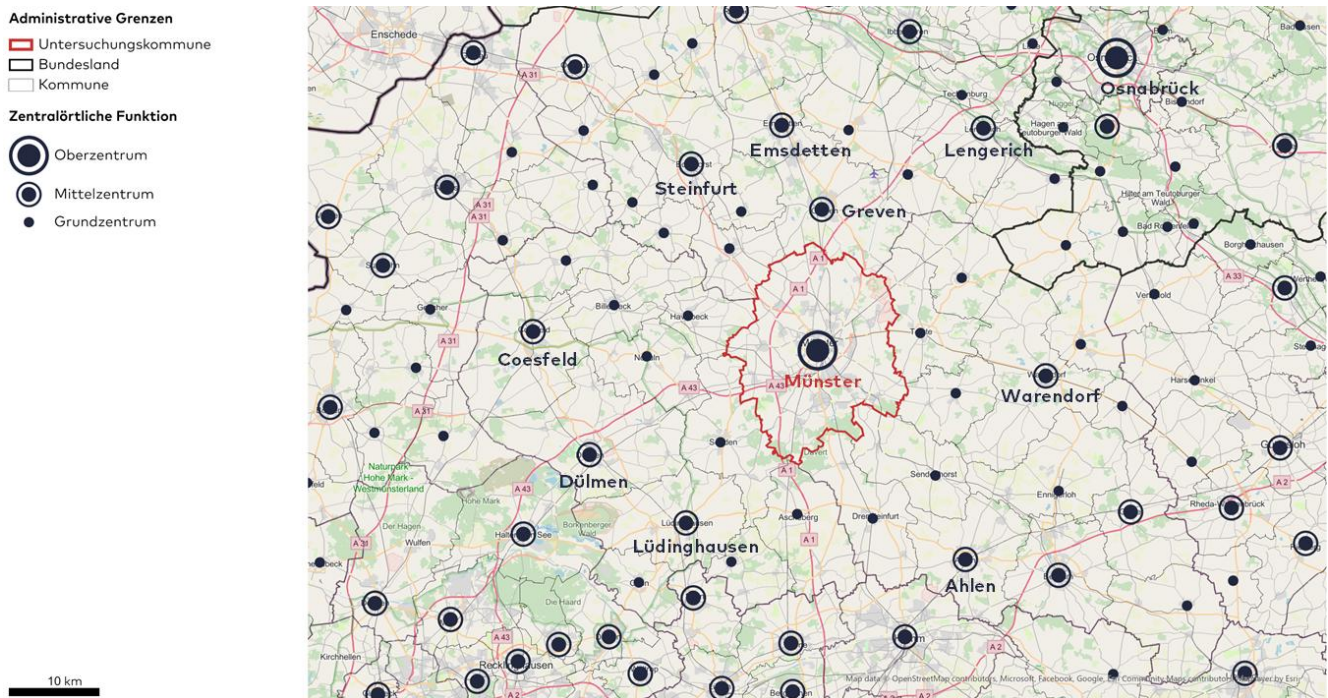


Abbildung 2: Übersichtskarte mit zentralörtlicher Funktion

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Siedlungsstruktur und Bevölkerung

Die Stadt Münster setzt sich aus neun Stadtbezirken/Teilbereichen¹⁰ zusammen, in denen insgesamt 321.421 Einwohner leben. Damit ist die Einwohnerzahl im Vergleich zum EHZK Münster 2018 um rd. 5,3 % gestiegen. Die neun Stadtbezirke/Teilbereiche gliedern sich wiederum in insgesamt 45 Stadtteile. Die Stadtbezirke/Teilbereiche Münster-West und Innenstadtring stellen die bevölkerungsreichsten Siedlungsräume in Münster dar, wo mit rd. 63.806 bzw. rd. 55.412 Einwohnern rd. 20 % bzw. rd. 17 % der Gesamtbevölkerung wohnen (Stand: 31.12.2023).¹¹

Tabelle 1: Bevölkerung nach Stadtbezirken/Teilbereichen

Stadtbezirk/Teilbereich	Bevölkerung (Stand: 31.12.2023)	Anteil der Bevölkerung
Altstadt	9.011	3 %
Innenstadtring	55.412	17 %
Mitte-Süd	30.711	10 %
Mitte-Nordost	36.086	11 %
Münster-West	63.806	20 %
Münster-Nord	31.031	10 %
Münster-Ost	23.706	7 %
Münster-Südost	32.917	10 %
Münster-Hiltrup	38.741	12 %
Gesamt	321.421	100 %

Quelle: Darstellung Stadt + Handel nach Stadt Münster (Stand: 31.12.2023).

Gemäß eigener Bevölkerungsprognose der Stadt Münster wird die Einwohnerzahl im Stadtgebiet bis zum Jahr 2032 um rd. 3,3 % zunehmen.

Verkehrsinfrastruktur

Die Stadt Münster ist über die Bundesautobahnen A1 und A43 an das überregionale Straßenverkehrsnetz angeschlossen und somit verkehrlich sehr gut zu erreichen. Über die Bundesstraßen B 51, B 54 und B 219 besteht darüber hinaus eine gute Verbindung zu den umliegenden Kommunen, gleichzeitig wird durch die genannten Bundesstraßen das Stadtgebiet von Münster erschlossen. Zusätzlich gewährleisten mehrere Hauptverkehrsstraßen (u. a. Kanalstraße, Schiffahrter Damm, Warendorfer Straße, Wolbecker Straße, Albersloher Weg) direkte Verbindungen zwischen den Siedlungsschwerpunkten.

Das Stadtgebiet ist zudem über den im Osten des zentralen Versorgungsbereiches City/Innenstadt gelegenen Hauptbahnhof sowie die weiteren im

¹⁰ Bei der Verwendung der Bezeichnung „aus neun Stadtbezirken/Teilbereichen“ handelt es sich um von Stadt + Handel gewählte bzw. bestimmte Bereiche, wobei der Stadtbezirk Mitte in vier Teilbereiche untergliedert wurde, die anderen fünf Stadtbezirke jedoch unverändert bleiben.

¹¹ Berücksichtigung der zu Beginn der Konzeptfortschreibung durch die Stadt Münster bereitgestellten (stadteilspezifischen) Einwohnerdaten (Stand: 31.12.2023). Gemäß nunmehr vorliegenden Einwohnerstatistiken (Stand: 31.12.2024) hat sich die Bevölkerungszahl in Münster leicht erhöht (322.715 Einwohner). Diese Entwicklung hat jedoch keinen Einfluss auf die konzeptionellen Aussagen und Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.

Stadtgebiet vorhandenen Haltepunkte Münster-Albachten, Münster-Roxel, Münster-Mecklenbeck, Münster-Amelsbüren, Münster-Hiltrup, Münster-Zentrum Nord, Münster-Sprakel und Münster-Häger an das Streckennetz der Deutschen Bahn angeschlossen. Es besteht eine leistungsfähige Verbindung insbesondere in Richtung Osnabrück/Bremen, Bielefeld, Paderborn sowie in die Großstädte der Metropole Ruhr. Ein zusätzliches Angebot stellt das Busliniennetz der Stadtwerke Münster sowie des Regionalverkehrs Münsterland dar.

Insgesamt verfügt Münster über eine gute Erreichbarkeit sowohl innerhalb des Stadtgebiets als auch in das Umland, wodurch sich starke räumliche und funktionale Verflechtungen ergeben.

4.2 GESAMTSTÄDTISCHE NACHFRAGEANALYSE

Neben den siedlungsräumlichen Rahmenbedingungen sind bei einer Markt- und Standortanalyse auch die Merkmale der örtlichen Nachfrageseite von hoher Bedeutung. Zur Abbildung der Nachfragesituation wird auf sekundärstatistische Rahmendaten der statistischen Ämter des Bundes und der Länder, der Bundesagentur für Arbeit sowie der IFH Retail Consultants GmbH zurückgegriffen.

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

Die Stadt Münster verfügt über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft¹² in Höhe von rd. 2.440,1 Mio. Euro. Dies entspricht einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von rd. 7.600 Euro je Einwohner, wobei der größte Anteil der Kaufkraft mit rd. 3.100 Euro je Einwohner nach wie vor auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Backwaren/Fleischwaren und Getränke) entfällt (siehe nachstehende Tabelle).

¹² Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft beschreibt die Höhe des verfügbaren Einkommens der Einwohner einer Kommune, welches im Einzelhandel ausgegeben wird.

Tabelle 2: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft nach Warengruppen in Münster

Warengruppe	Kaufkraft in Mio. Euro	Kaufkraft je Einwohner in Euro
Nahrungs- und Genussmittel	990,9	3.088
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik	136,0	424
zoologischer Bedarf	22,3	70
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher/Basteln	74,1	231
Kurzfristiger Bedarfsbereich	1.223,3	3.812
Bekleidung	191,1	596
Schuhe/Lederwaren	48,7	152
Pflanzen/Gartenbedarf	76,8	239
Baumarktsortiment i. e. S.	169,1	527
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	49,1	153
Spielwaren/Hobby/Musikinstrumente	42,7	133
Sportartikel/Fahrräder/Camping	86,8	270
Mittelfristiger Bedarfsbereich	664,3	2.070
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik/Apotheken	84,9	264
Dekostoffe/Gardinen/HBT/Kurzwaren/Sicht- und Sonnenschutz/Teppiche	33,4	104
Bettwaren, Matratzen	15,8	49
Möbel	131,8	411
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	79,2	247
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	157,2	490
Uhren/Schmuck	27,5	86
Sonstiges	22,8	71
Langfristiger Bedarfsbereich	552,5	1.722
Gesamt	2.440,1	7.604

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2024; PBS = Papier, Bürobedarf, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; HBT = Haus-, Bett-, Tischwäsche; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör; Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet; Differenzen in den Summen rundungsbedingt möglich.

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer¹³ beträgt in Münster rd. 100 und liegt damit auf dem Niveau des Bundesdurchschnittes (=100). Dabei zeigen sich innerhalb von Münster leichte Abweichungen in Bezug auf das Kaufkraftniveau. In den Nachbarkommunen zeigt sich ein differenziertes Bild im Kontext der

¹³ Die Kaufkraftkennziffer / das Kaufkraftniveau beschreibt die Höhe des verfügbaren Einkommens der Einwohner einer Kommune, welches im Einzelhandel ausgegeben wird, im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (= 100).

einzelhandelsrelevanten Kaufkraftniveaus, wobei überwiegend ein (leicht) überdurchschnittliches Kaufkraftniveau festzustellen ist.

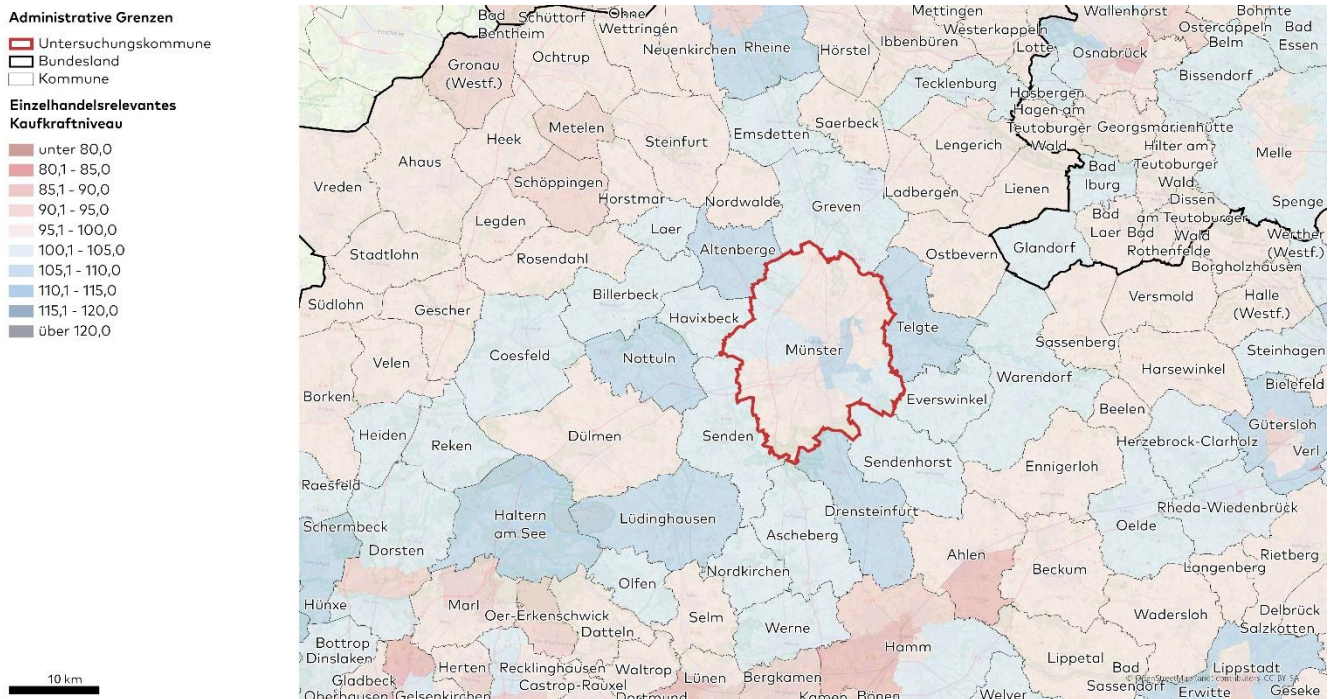


Abbildung 3: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in Münster und Umgebung

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2024; Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2018, Digital Data Services GmbH (DDS) 2014.

Besondere Nachfrageeffekte – Wohnbaumaßnahmen und Tourismus

Bis zum Jahr 2032 sind gemäß Baulandprogramm der Stadt Münster signifikante Wohnbauentwicklungsmaßnahmen avisiert. Insgesamt sind im Stadtgebiet Baugebiete für rd. 12.850 neue Wohneinheiten geplant, dabei insbesondere in folgenden Stadtteilen:

- Gievenbeck: ca. 4.400 neue Wohneinheiten
- Gremmendorf: ca. 2.200 neue Wohneinheiten
- Münster-Mitte: ca. 1.200 neue Wohneinheiten
- Hilstrup: ca. 900 neue Wohneinheiten
- Angelmodde: ca. 700 neue Wohneinheiten

Wie bereits beschrieben, ergeben sich im Kontext dieser Siedlungsflächen- und Einwohnerentwicklung Handlungsbedarfe zur Weiterentwicklung der derzeit bestehenden Zentren- und Standortstruktur i. S. e. Etablierung einer auf die künftigen Bedarfe ausgerichteten Versorgungsstruktur in Münster (siehe Kapitel 6 und 7).

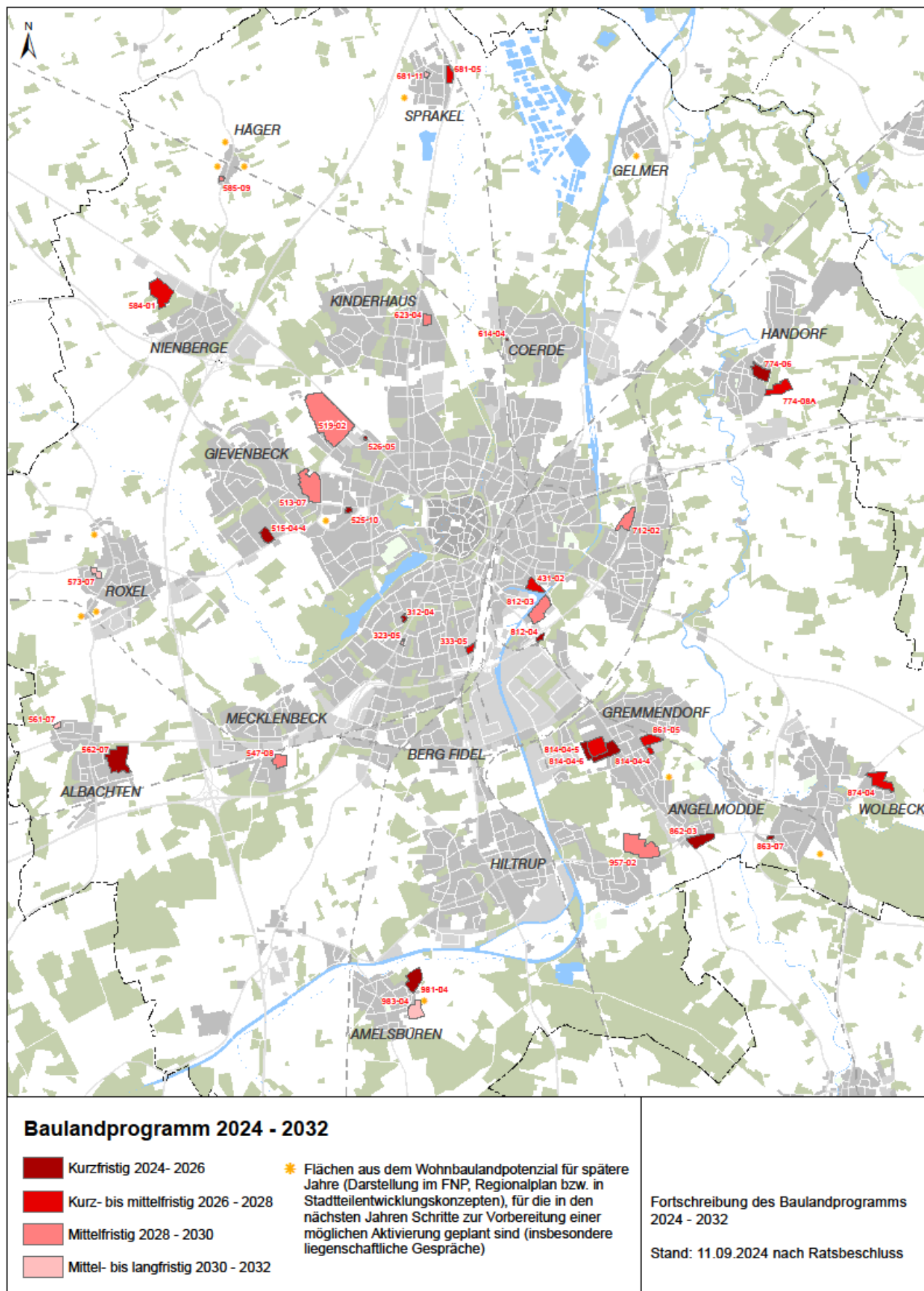


Abbildung 4: Wohnbauentwicklungsmaßnahmen entsprechend des Baulandprogramms 2024 – 2032

Quelle: Darstellung Stadt Münster: Baulandprogramm 2024 – 2032 (Stand: 09/2024).

Von großer Bedeutung ist in Münster der Faktor Tourismus. So verzeichnete die Stadt Münster im Jahr 2023 rd. 1,93 Mio. Übernachtungen sowie rd. 747.000 Tagestouristen (siehe Abbildung 5).

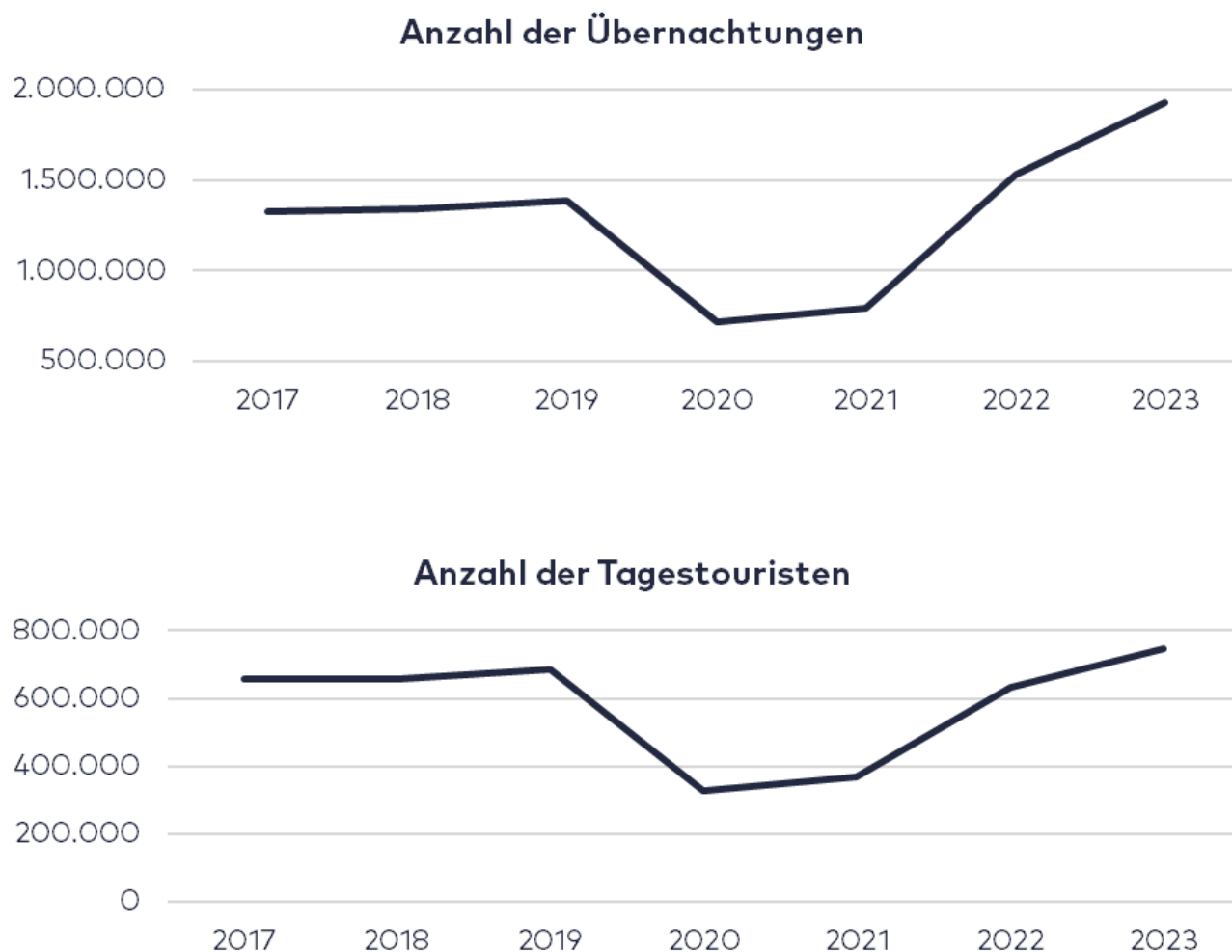


Abbildung 5: Anzahl der Übernachtungen sowie der Tagestouristen

Quelle: Darstellung und eigene Berechnung Stadt + Handel; Daten: Landesdatenbank NRW.

Der Tourismus ist somit ein wichtiger kommunaler Wirtschaftsfaktor in Münster, von dem neben dem Gaststätten- und Beherbergungssektor sowie dem Dienstleistungssektor vor allem auch der Einzelhandel profitiert. Dabei ist anzunehmen, dass sich die positiven Nachfrageeffekte in hohem Maß auf die kurz- und mittelfristigen Bedarfsgüter (z. B. Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Bekleidung) sowie auf transportfähige Waren beziehen.

4.3 GESAMTSTÄDTISCHE ANGEBOTSANALYSE

Im Stadtgebiet von Münster wurden im Rahmen der aktuellen Einzelhandelsbestandserhebung (08-10/2024) insgesamt 1.613 Einzelhandelsbetriebe erfasst, welche über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 590.700 m² verfügen. Die Anzahl der erfassten Betriebe ist gegenüber der letzten Erhebung im Rahmen des EHZZK Münster 2018 (Datenstand: 09-10/2015) um rd. -17,5 % zurückgegangen. Zudem wurden bei der aktuellen Bestandserhebung rd. 53.800 m² Verkaufsfläche weniger erfasst, was einem Anteil von rd. 8,3 % entspricht (siehe nachfolgende Tabelle). In dieser Entwicklung spiegeln sich die aktuellen und bundesweit erkennbaren Trends in der Zentren- und Einzelhandelslandschaft wider, dabei insbesondere

der Rückgang kleinteiliger (inhabergeführter) Fachgeschäfte. So ist in Münster im Nachgang zur Bestandserhebung 2015 ein deutlicher Rückgang von 317 Betrieben mit einer Verkaufsfläche bis max. 400 m² festzustellen. Besonders betroffen zeigen sich in diesem Zusammenhang die online-affinen Warengruppen Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Neue Medien/Unterhaltungselektronik und Spielwaren. Mit einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 1,84 m² VKF/EW liegt die Stadt Münster weiterhin deutlich über dem Bundesdurchschnitt (rd. 1,51 m² VKF/EW¹⁴). Diese überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung deutet auf die wichtige Versorgungsfunktion der Stadt als Oberzentrum in einem überwiegend ländlich geprägten Raum hin. Im zeitlichen Verlauf zeigt sich jedoch eine negative Entwicklung der Verkaufsflächenausstattung je Einwohner, was auf die dargestellte Verkaufsflächenabnahme bei gleichzeitig steigender Einwohnerzahl zurückgeht. Diese Entwicklung folgt damit den seit dem Jahr 2009 festzustellenden Trend.

Tabelle 3: Einzelhandelsbestand in Münster – Relevante Kennwerte im Vergleich

Strukturdaten	Erhebung 2015	Erhebung 2024	Entwicklung	
Einwohner (Hauptwohnsitz)	305.235	321.421	rd. 5,3 %	
Anzahl der Betriebe	1.955	1.613	rd. -17,5 %	
Gesamtverkaufsfläche in m ²	644.500	590.700	rd. -8,3 %	
Verkaufsflächenausstattung in m ² je Einwohner	2,11	1,84	-0,27	

Quelle: Darstellung und Erhebung Stadt + Handel 08-10/2024, inkl. konkret absehbarer Verkaufsflächenentwicklungen; EHZK Münster 2018; Einwohner: Stadt Münster (Stand: 31.12.2023); Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Angaben ohne Leerstände.

Bezogen auf die sortimentsspezifische Verkaufsflächenausstattung zeigt sich, dass nach wie vor deutliche Angebotsschwerpunkte in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel und Bekleidung festzustellen sind. Während dabei im Lebensmittelsegment die Verkaufsfläche leicht zugenommen hat, ist die gesamtstädtische Verkaufsfläche in der Bekleidungsbranche deutlich rückläufig (Rückgang von rd. 26.400 m² VKF). Ebenfalls auffällig ist die negative Verkaufsflächenentwicklung im Bereich Möbel, die zum einen aus mehreren Marktabgängen seit 2015 resultiert (u. a. Preis-Rebell, Seats and Sofas und Sensa Möbelhaus). Zum anderen ist der sortimentsspezifische Verkaufsflächenrückgang aus der Nachnutzung des Möbelhauses Finke durch den Anbieter Möbel Höffner und der damit einhergehenden Verschiebung der Sortiments- und Angebotsstruktur zu begründen.

¹⁴ Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE).

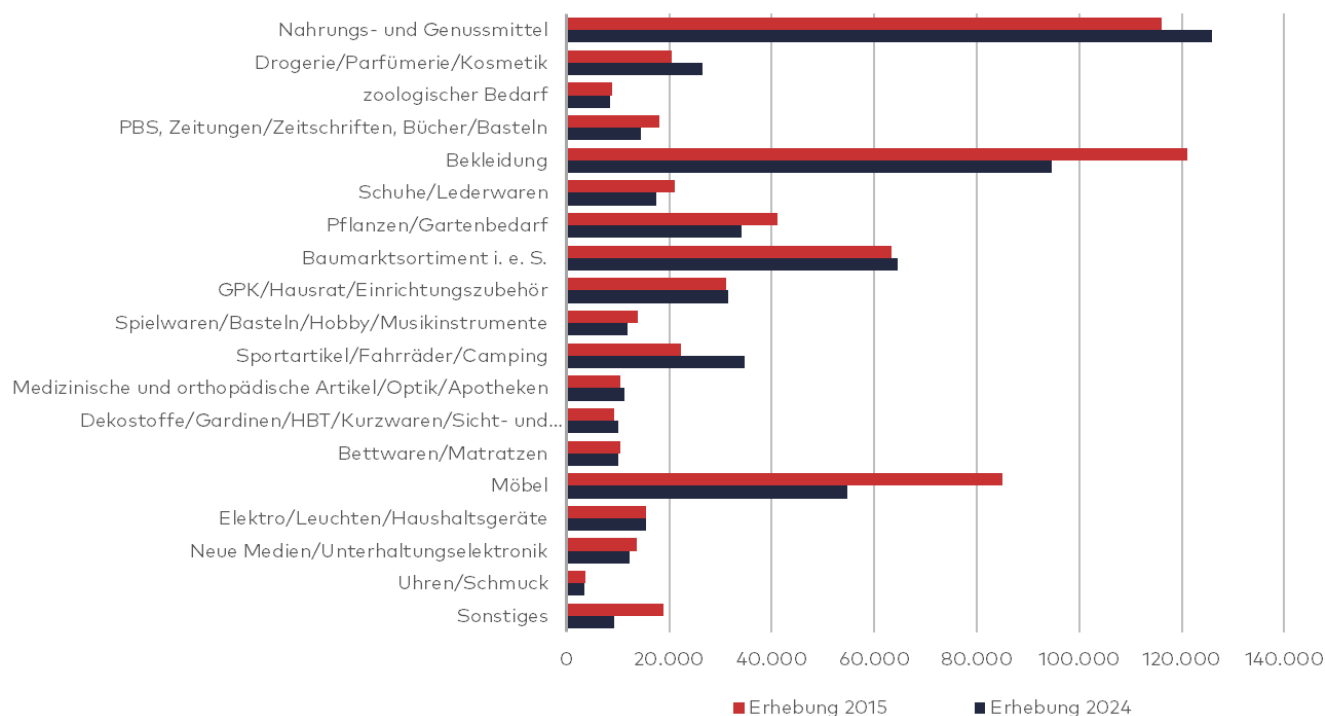


Abbildung 6: Sortimentsspezifische Verkaufsflächenausstattung (inkl. Entwicklung seit 2015)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 08-10/2024, inkl. konkret absehbarer Verkaufsflächenentwicklungen gemäß Stadt Münster, ohne Leerstände; PBS = Papier, Bürobedarf, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; HBT = Haus-, Bett-, Tischwäsche; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör.

Bei einer Differenzierung nach Lagen wird deutlich, dass rd. 67 % der Einzelhandelsbetriebe und rd. 54 % der gesamtstädtischen Verkaufsflächen in zentralen Versorgungsbereichen vorzufinden sind (siehe nachfolgende Tabelle).

Tabelle 4: Einzelhandelsbestand nach Lagebereichen

	innerhalb ZVB	außerhalb ZVB
Anzahl der Einzelhandelsbetriebe 2024 (gesamt: 1.613)	1.084	529
Anzahl der Einzelhandelsbetriebe 2015 (gesamt: 1.955)	1.269	686
Anteil gesamtstädtisch 2024	rd. 67 %	rd. 33 %
Anteil gesamtstädtisch 2015	rd. 65 %	rd. 35 %
Verkaufsfläche in m² 2024 (gesamt: 590.700 m²)	317.400	273.300
Verkaufsfläche in m² 2015 (gesamt: 644.500 m²)	332.600	311.800
Anteil gesamtstädtisch 2024	rd. 54 %	rd. 46 %
Anteil gesamtstädtisch 2015	rd. 52 %	rd. 48 %

Quelle: Darstellung und Erhebung Stadt + Handel 08-10/2024, inkl. konkret absehbarer Verkaufsflächenentwicklungen gemäß Stadt Münster; EHJK Münster 2018; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Standort-Abgrenzung gemäß EHJK Münster 2018.

Demnach sind rd. 33 % der Betriebe und rd. 46 % der Gesamtverkaufsfläche außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche verortet, wobei sich diesbezüglich ein hoher Anteil in städtebaulicher integrierter Lage befindet. Insbesondere im Bereich Nahrungs- und Genussmittel befindet sich das Angebot, welches

außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche liegt, überwiegend an siedlungsstrukturell integrierten Standorten und leistet somit einen wichtigen Beitrag zur wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung.

Insgesamt ist die siedlungsräumliche Integration des Einzelhandelsbestands weiterhin als positiv zu bewerten. Nach wie vor kommt den zentralen Versorgungsbereichen in Münster eine hohe und im Vergleich zum Jahr 2015 sogar leicht gestiegene Bedeutung zu, was wiederum für die Wirksamkeit des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts spricht.

Umsatz und Zentralität

Die Ermittlung der aktuellen kommunalen Umsätze¹⁵ im Einzelhandel basiert auf allgemeinen und für die Stadt Münster spezifizierten angebots- und nachfrage-seitigen Eingangsparametern.

- Als Ausgangsbasis der Umsatzschätzung dienen Stadt + Handel vorliegende **durchschnittliche Flächenproduktivitäten der Vertriebsformen** sowie **spezifische Kennwerte einzelner Anbieter**. Das umfangreiche Datenportfolio von Stadt + Handel wird laufend entsprechend der Werte aus der Fachliteratur (u. a. EHI Handel aktuell, Hahn Retail Real Estate Report, IFH/BBE Struktur- und Marktdaten) aktualisiert.
- Durch die Vor-Ort-Begehungen im Rahmen der Bestandserhebung konnte neben der Erfassung der Verkaufsflächen je Sortimentsgruppe zudem die **konkrete Situation vor Ort** berücksichtigt werden. So fließen in Einzelfällen zum einen die Qualität der jeweiligen mikroräumlichen Standortrahmenbedingungen und zum anderen die mit Blick auf das mögliche Umsatzpotenzial relevante Qualität der jeweiligen siedlungsstrukturellen Lage in die Umsatzberechnung der Betriebe mit ein.
- Die über die zuvor dargestellten Arbeitsschritte ermittelten sortiments-spezifischen Umsätze werden abschließend mit **nachfrageseitigen Rahmenbedingungen** (siehe dazu Kapitel 4.2) plausibilisiert. Dazu zählen insbesondere die einzelhandelsrelevante Kaufkraft.
- Im Rahmen einer Recherche werden die **relevanten Wettbewerbsstrukturen im engeren und weiteren Umfeld** identifiziert und hinsichtlich ihrer Wechselwirkung mit den Angeboten in Münster und dem Nahbereich beurteilt. Dabei sind die Nahversorgungsstrukturen im engeren Umfeld sowie die großflächigen Einzelhandelsstandorte und Innenstädte der Nachbarkommunen im weiteren Umfeld von besonderer Bedeutung.

Insgesamt lässt sich hieraus ein gesamtstädtischer Einzelhandelsumsatz von rd. 2.722,1 Mio. Euro brutto je Jahr ermitteln. Gemessen an der vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft ergibt sich somit eine Einzelhandelszentralität¹⁶ von rd. 112 %.

¹⁵ Umsätze nachfolgend angegeben als Brutto-Jahresumsatz.

¹⁶ Die Einzelhandelszentralität (im Folgenden: Zentralität) ermittelt sich anhand der Relation aus dem Einzelhandelsumsatz einer Kommune oder sonstigen Gebietseinheit zur vor Ort vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft (Umsatz-Kaufkraft-Relation). Bei einem Wert von über 100 % sind im Saldo Kaufkraftzuflüsse, bei einem Wert unter 100 % dagegen im Saldo Kaufkraftabflüsse (dazu gehören auch Abflüsse aufgrund des Online-Handels) anzunehmen.

Tabelle 5: Umsatz und Zentralität in Münster – Relevante Kennwerte im Vergleich

Strukturdaten	EHZK Münster 2018	EHZK Münster 2025	Entwicklung	
Kaufkraft in Mio. Euro	1.840,9	2.440,1	rd. 32,5 %	
Umsatz in Mio. Euro	2.348,8	2.722,1	rd. 15,9 %	
Zentralität	128 %	112 %	- 16 Pp	

Quelle: Darstellung und Erhebung Stadt + Handel 08-10/2024; Altdaten: EHZK Münster 2018; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet.

Im Nachgang des EHZK Münster 2018 hat die einzelhandelsrelevante Kaufkraft deutlich um rd. 32,5 % zugenommen. Zugleich ist auch der Umsatz des Einzelhandels in bedeutender Weise gestiegen (+ rd. 15,9 %). Allerdings fällt die Entwicklung des Umsatzes geringer aus als jene der Kaufkraft. Dies ergibt sich v. a. aus der verstärkten Bindung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft durch den Online-Handel. Im Ergebnis führt dies zu einer verringerten Gesamtzentralität. Insgesamt ist der festzustellende Rückgang der Zentralität somit nicht per se als kritisch zu beurteilen.

Im **kurzfristigen Bedarfsbereich** wird insgesamt eine Zentralität von rd. 102 % erreicht. Dabei zeigen sich im Sortimentsbereich Drogerie/Parfümerie/Kosmetik deutliche Kaufkraftzuflüsse, die u. a. mit der faktischen Mitversorgungsfunktion für (Teilbereiche der) Umlandkommunen mit eingeschränkten Betriebstypenmix (hier insbesondere Fehlen eines Drogeriefachmarktes) einhergeht. Die Zentralitätswerte in den weiteren nahversorgungsrelevanten Sortimenten deuten auf geringfügige Kaufkraftabflüsse hin. In diesem Zusammenhang gilt es jedoch zu würdigen, dass es sich bei der Warengruppe PBS¹⁷, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher um eine online-affine Warengruppe handelt. Darüber hinaus ist auch im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel eine im zeitlichen Verlauf zunehmende Bedeutung des Online-Handels (jedoch insgesamt auf deutlich geringeren Gesamtniveau) festzustellen.

¹⁷ PBS = Papier, Bürobedarf, Schreibwaren

Tabelle 6: Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Münster

Warengruppe	Verkaufsfläche in m²	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft in Mio. Euro	Zentralität in %
Nahrungs- und Genussmittel	125.900	981,0	990,9	99
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik	26.600	171,4	136,0	126
zoologischer Bedarf	8.500	21,7	22,3	97
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher/Basteln	14.500	69,6	74,1	94
Kurzfristiger Bedarfsbereich	175.500	1.243,6	1.223,3	102
Bekleidung	94.600	384,2	191,1	201
Schuhe/Lederwaren	17.500	67,7	48,7	139
Pflanzen/Gartenbedarf	34.100	60,7	76,8	79
Baumarktsortiment i. e. S.	64.600	147,1	169,1	87
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	31.600	68,3	49,1	139
Spielwaren/Hobby/Musikinstrumente	11.900	44,0	42,7	103
Sportartikel/Fahrräder/Camping	34.800	158,8	86,8	183
Mittelfristiger Bedarfsbereich	289.100	930,7	664,3	140
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik/Apotheken	11.200	135,8	84,9	160
Dekostoffe/Gardinen/HBT/Kurzwaren/Sicht- und Sonnenschutz/Teppiche	10.000	25,4	33,4	76
Bettwaren, Matratzen	10.100	19,7	15,8	125
Möbel	54.700	113,4	131,8	86
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	15.400	69,7	79,2	88
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	12.200	119,4	157,2	76
Uhren/Schmuck	3.400	36,8	27,5	134
Sonstiges	9.200	27,6	22,8	121
Langfristiger Bedarfsbereich	126.200	547,8	552,5	99
Gesamt	590.700	2.722,1	2.440,1	112

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 08-10/2024; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2024; PBS = Papier, Bürobedarf, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; HBT = Haus-, Bett-, Tischwäsche; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet; Differenzen in den Summen rundungsbedingt möglich.

Mit der Einordnung als Oberzentrum kommt der Stadt Münster über die Versorgungsfunktion im qualifizierten Grundbedarf ebenso die Versorgungsfunktion im gehobenen Bedarf zu. Dabei zeigt sich, dass die Zentralitäten im Bereich der mittel- und langfristigen Bedarfsgüter je nach Warengruppe sehr differenziert ausfallen. Signifikante Kaufkraftzuflüsse werden v. a. in den Warengruppen Bekleidung (rd. 201 %), Sportartikel/Fahrräder/Camping (rd. 183 %), medizinische und

orthopädische Artikel/Optik/Apotheken (rd. 160 %), Schuhe/Lederwaren (rd. 139 %), GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör (rd. 139 %), Uhren/Schmuck (rd. 134) und Bettwaren/Matratzen (rd. 125 %) erzielt.

Dagegen sind in den Warengruppen Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte (rd. 88 %) und Neue Medien/ Unterhaltungselektronik (rd. 76 %) Kaufkraftabflüsse festzustellen. Diese sind jedoch insbesondere angesichts der hohen sortiments-spezifischen Bedeutung des Online-Handels nicht per se als kritisch zu bewerten. Weitere Kaufkraftabflüsse bestehen angesichts der jeweils unterdurchschnittlichen Zentralitäten in den Sortimentsgruppen Pflanzen/Gartenbedarf (rd. 79 %), Baumarktsortiment i. e. S. (rd. 87 %) sowie Möbel (rd. 88 %).

Die nachfolgende Abbildung verdeutlicht die Entwicklung der sortiments-spezifischen Zentralität im Vergleich zum EHZK Münster 2018. Dabei ist ein Rückgang der Zentralitäten vornehmlich in den online-affinen Segmenten festzustellen (insbesondere Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Sportartikel, Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräten, Neue Medien/Unterhaltungselektronik, Uhren/Schmuck, PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher). Der signifikante Rückgang der Zentralität im Bereich Bekleidung geht dabei mit der deutlich negativen Verkaufsflächenentwicklung einher (s. o.). Gleiches gilt für die Warengruppe Möbel.

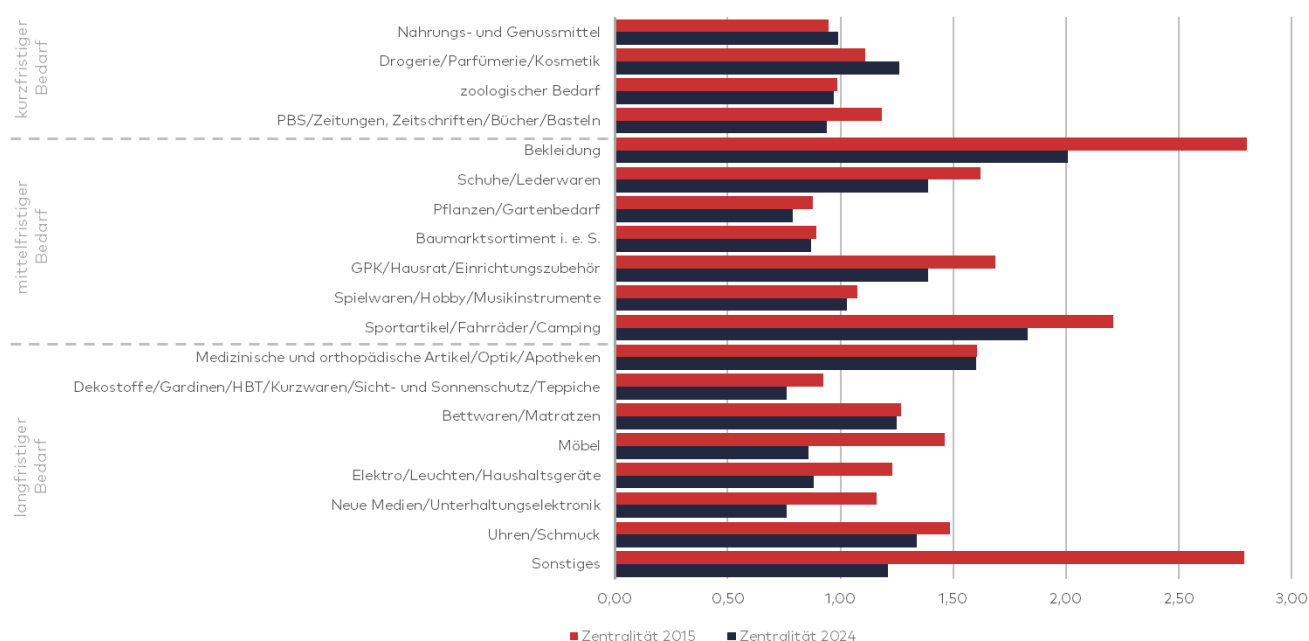


Abbildung 7: Sortimentsspezifische Einzelhandelszentralität von Münster (inkl. Entwicklung seit 2015)

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; PBS = Papier, Bürobbedarf, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; HBT = Haus-, Bett-, Tischwäsche; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör.

Mit Blick auf die betrachteten warengruppenspezifischen Zentralitäten und unter Berücksichtigung der oberzentralen Versorgungsfunktion Münsters bleibt festzuhalten, dass sich gewisse Potenziale zur Optimierung der städtischen Versorgungsstrukturen identifizieren lassen (siehe Kapitel 5.2).

Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung

Bevor aufbauend auf die Markt- und Standortanalyse konkrete Instrumente zur konzeptionellen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung vorgestellt werden können, sind zunächst die übergeordneten räumlichen Entwicklungsziele und eine Entwicklungsperspektive für die Stadt Münster zu erarbeiten.

5.1 ÜBERGEORDNETE RÄUMLICHE ENTWICKLUNGSZIELE FÜR DIE STADT MÜNSTER

Die im Rahmen des EHZK Münster 2018 hergeleiteten und begründeten übergeordneten räumlichen Entwicklungszielstellungen haben sich bewährt, werden im Rahmen dieser Konzeptfortschreibung jedoch inhaltlich konkretisiert bzw. erweitert (hierbei deutlichere Differenzierung zwischen Zielen für den ZVB City/Innenstadt und den weiteren hierarchisch nachgeordneten zentralen Versorgungsbereichen).

Als optimal ausgewogene und den Entwicklungszielen der Stadt Münster bestmöglich entsprechende Zielperspektive sollen weiterhin nach Teilräumen differenzierte, übergeordnete Entwicklungszielstellungen verbunden mit einer klaren Prioritätensetzung angestrebt werden. Die nachfolgende Abbildung veranschaulicht zusammenfassend die übergeordneten räumlichen Entwicklungszielstellungen für die Stadt Münster:

1. Ziel Stärkung der Gesamtstadt	2. Ziel Erhalt und Stärkung des ZVB City/Innenstadt	3. Ziel Erhalt und Stärkung der weiteren ZVB	4. Ziel Sicherung und Stärkung der Nahversorgung	5. Ziel Ergänzung durch Sonderstandorte
- Erhalt und Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Münster - Sicherung und sortimentspezifische Stärkung der Einzelhandelszentralität (nach Möglichkeit Ausschöpfung der Entwicklungsperspektiven) - Funktionsgerechte Arbeitsteilung zwischen den ZVB und den Sonderstandorten	- Würdigung der Innenstadt als städtebaulich höchst bedeutsamen ZVB - Qualitative und nach Möglichkeit quantitative Weiterentwicklung des Einzelhandels (Weiterhin) Profilierung gegenüber den Fachmarktstrukturen außerhalb des ZVB (Fokus auf Funktionsvielfalt, Individualität, Beratung und Service, Erlebnis sowie Aufenthaltsqualitäten) - Im Sinne einer hohen Multifunktionalität Sicherung und Stärkung der Nutzungen jenseits des Einzelhandels (Gastronomie, Handwerk, Dienstleistung) als wichtiger Frequenzbringer und belebender Faktor - Ergänzung der Nutzungsstruktur durch innerstädtisches Wohnen	- Sicherung und funktionsgerechte Stärkung der Stadtbereichs-, Stadtteil- und Nahversorgungszentren gemäß ihrer jeweiligen Versorgungsfunktion (ohne negative Auswirkungen auf ZVB und die wohnortnahe Versorgung) - Weiterentwicklung der Funktionsmischung aus Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung, Handwerk und Wohnen	- Zukunftsfähigkeit der Nahversorgungsstrukturen unter Berücksichtigung der Einwohnerentwicklung und des demographischen Wandels langfristig sichern - Erhalt und funktionsgerechte Weiterentwicklung des Nahversorgungsangebots in den ZVB - Städtebaulich sinnvolle Standorte außerhalb der ZVB sichern sowie bedarfsgerecht weiterentwickeln - Prüfung der Möglichkeit für eine stadtteilspezifisch angepasste Nahversorgung in kleineren Stadtteilen - VKF-Entwicklungen ohne negative Auswirkungen auf ZVB sowie die wohnortnahe Versorgung und nur sofern landesplanerisch konform	- Sinnvolle Angebots-ergänzung durch Standorte außerhalb der Zentrenstruktur (dabei Fokus auf bestehende Standorte) - Im Sinne einer funktionsgerechten Arbeitsteilung (siehe Ziel 1) abgestimmte Entwicklung mit den ZVB (hierbei insb. mit der City/Innenstadt) - Restriktive Handhabung zentrenrelevanter sowie nahversorgungsrelevanter Sortimente - Voraussetzung ist eine absatzwirtschaftlich und städtebaulich verträgliche sowie landesplanerisch konforme Projektierung - Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe

Abbildung 8: Übergeordnete räumliche Entwicklungszielstellungen für die Stadt Münster

Quelle: Darstellung Stadt + Handel

Zwischen diesen jeweils unterschiedlichen Zielen wird nachfolgend ein präzise abgestimmtes Umsetzungsinstrumentarium fortgeschrieben, sodass die Verfolgung des einen Zieles weiterhin nicht die Umsetzung eines anderen Zieles gefährdet.

5.2 ENTWICKLUNGSPERSPEKTIVE

Die folgende Ableitung der Entwicklungsperspektive dient der Einordnung und Bewertung zukünftiger Einzelhandelsentwicklungen. Es werden angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen zusammengeführt und auf ihre zukünftige perspektivische Entwicklung hin untersucht.

5.2.1 Vorbemerkung zur ermittelten Entwicklungsperspektive

Die nachfolgend vorgestellte Entwicklungsperspektive ist im kommunalen Abwägungsprozess unter Berücksichtigung folgender Gesichtspunkte zu interpretieren:

- Die Betrachtung dient der **Ermittlung möglicher Entwicklungsperspektiven** auf Basis zukünftiger angebots- und nachfrageseitiger Entwicklungen. Die Betrachtung stellt somit **keine „Grenze der Entwicklung“** dar. Sie dient vielmehr als Leitplanke für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung und deckt **Handlungsbedarfe** auf.
- Insbesondere im Zusammenhang mit dem aktuellen Urteil des Europäischen Gerichtshofs in der Sache Visser/Appingedam¹⁸ sollen die hier aufgezeigten Entwicklungsperspektiven **keinen abschließenden Begründungszusammenhang** für die Beurteilung von Einzelhandelsentwicklungen liefern, sondern eine erste Einschätzung bezüglich der **Auswirkungsintensität neuer Entwicklungen** bieten. Diese sind zwingend hinsichtlich ihrer jeweiligen städtebaulichen Wirkungen **im Einzelfall** zu untersuchen.
- Geringe oder fehlende Entwicklungsperspektiven stellen somit **keinesfalls ein „Entwicklungsverbot“** dar, sondern sind im Rahmen einer späteren **standortbezogenen und städtebaulichen Gesamtabwägung** zu berücksichtigen. Insbesondere Entwicklungen in den zentralen Versorgungsbereichen sind unter Beachtung landesplanerischer und städtebaulicher Ziele und Grundsätze sowie der Zielstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zu befürworten. Werden über diese Entwicklungsperspektiven hinaus Verkaufsflächen geschaffen, so sind zunächst grundsätzlich **erhöhte Umsatzumverteilungen** zu erwarten. **Die Standortfrage ist in diesem Fall entscheidend.** Eine städtebauliche Beurteilung erfolgt **einzelfallbezogen**. Dies impliziert, dass die hier beschriebenen Entwicklungsperspektiven im engen Kontext mit den übergeordneten Entwicklungszielstellungen und dem Zentren- und Standortkonzept zu sehen sind. Erst im Kontext des **räumlich gefassten Entwicklungsleitbilds** können die absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven zur Verfolgung stadtentwicklungspolitischer Ziele eingesetzt werden.

Für spezialisierte oder neuartige Anbieter sind darüber hinaus Entwicklungsspielräume auch oberhalb der hier dargestellten Entwicklungsperspektive in den jeweiligen Warengruppen grundsätzlich denkbar, da sie in der aktuellen Form der Potenzialanalyse noch keine Berücksichtigung finden können. Ebenso können Betriebsverlagerungen innerhalb der Stadt Münster gesondert beurteilt werden, weil sie sich gegenüber dem Neuansiedlungspotenzial größtenteils neutral verhalten, solange mit der Verlagerung keine Betriebserweiterung verbunden ist oder am Altstandort mit einer entsprechenden einzelhandelsrelevanten Nachnutzung zu rechnen ist.

¹⁸ vgl. Appingedam-Urteil (EuGH 2018/44 zur Auslegung der Dienstleistungsrichtlinie – EuGH 2006/123)

5.2.2 Methodik und Berechnung

Grundsätzlich ist anzumerken, dass für eine zuverlässige Prognose der zukünftigen Entwicklungsperspektiven die vergangenen, gegenwärtigen und prognostizierten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen sowie die versorgungsstrukturellen Zielgrößen einbezogen werden. Aufbauend auf der gegenwärtigen Situation von Angebot und Nachfrage in Münster werden der Berechnung die nachfolgenden Parameter zugrunde gelegt.



Abbildung 9: Methodik zur Ermittlung der Entwicklungsperspektive

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Neben der Entwicklung angebots- und nachfrageseitiger Rahmenbedingungen ist der Versorgungsauftrag einer Kommune bei der Quantifizierung absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume von Bedeutung. Der anzustrebende Versorgungsgrad einer Kommune korrespondiert mit ihrer seitens der Landes- und Regionalplanung angestrebten zentralörtlichen Aufgabenzuweisung. Dies ist in der Rechtsprechung und Literatur grundsätzlich anerkannt. So sollen Oberzentren, wie die Stadt Münster, über die Grundversorgung hinaus breit gefächerte Einzelhandelsangebote auch für ihr zugeordnetes Einzugsgebiet wahrnehmen. Dieser planerisch und rechtlich zugebilligte Versorgungsauftrag für die Stadt Münster als Oberzentrum wird mit den stadtentwicklungspolitischen Zielstellungen der Kommune abgeglichen und bei der Herleitung von Handlungsbedarfen berücksichtigt.

Die Entwicklungsperspektive wird (mit Verweis auf das Baulandprogramm Münster 2024 -2032) für das Prognosejahr 2032 ermittelt, um realistische Eingangsparameter zu verwenden und die Möglichkeit von Scheingenauigkeiten zu minimieren. Im Folgenden werden die wesentlichen Eingangsgrößen für den relevanten Zeitraum dargestellt.

Tabelle 7: Relevante Rahmenbedingungen für die absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven von Münster

Rahmenbedingung	Impuls	Entwicklungsperspektive für die Stadt Münster bis 2032
Einwohnerentwicklung	↑	positive Einwohnerentwicklung (+3,3 %) bei zunehmend höherem Anteil älterer Menschen
Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft	→	moderate Steigerung mit Zunahme des Online-Anteils und sortimentsbezogenen Unterschieden (z. B. periodischer Bedarfsbereich)
Entwicklung der Verkaufsflächenansprüche der Anbieter	→	leichte Impulse bei Filialisten im kurzfristigen Bedarfsbereich, branchenübergreifend keine nennenswerten Impulse
Entwicklung der Flächenproduktivität	→	nennenswerte positive Entwicklung nur in ausgewählten Sortimentsbereichen (konjunkturbedingte Abschwächung erwartet)
Entwicklung des Online-Handels	↓	konstant steigender Online-Anteil mit deutlichen sortiments-spezifischen Unterschieden
Weltweite multiple Krisen	↓	absehbar sich fortsetzende weltweite Krisen beeinträchtigen das Konsumklima und Lieferketten (aktuell u. a. Energiekrise, Wirtschaftskrise, Ukraine-Krieg und Nachwirkungen Covid-19-Pandemie)
Versorgungsstrukturelle und stadtentwicklungspolitische Impulse	↑	sortimentspezifische Entwicklungsperspektiven im Rahmen des oberzentralen Versorgungsauftrages der Stadt Münster

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Eine besondere Herausforderung für den stationären Einzelhandel stellt der **Online-Handel** dar, dessen Bedeutung in Deutschland im Verlauf der letzten Jahre stetig angewachsen ist. Im Jahr 2021 erreichte der Einzelhandelsumsatz im Online-Segment mit rd. 86,7 Mrd. Euro (rd. 14,7 % des gesamten Einzelhandelsumsatzes) seinen Höchststand. Nach einem Umsatzrückgang im Jahr 2022, der insbesondere mit der krisenbedingten allgemeinen Konsumzurückhaltung, steigenden Produktions- und Lieferkosten sowie einem gewissen „Nachholeffekt“ des stationären Handels nach den Lockdowns zu begründen ist, kann ab dem Jahr 2023 wieder ein Wachstum des Online-Segments festgestellt werden. Das Niveau des Jahres 2021 wird allerdings gemäß aktueller Prognosen (noch) nicht erreicht (siehe folgende Abbildung).

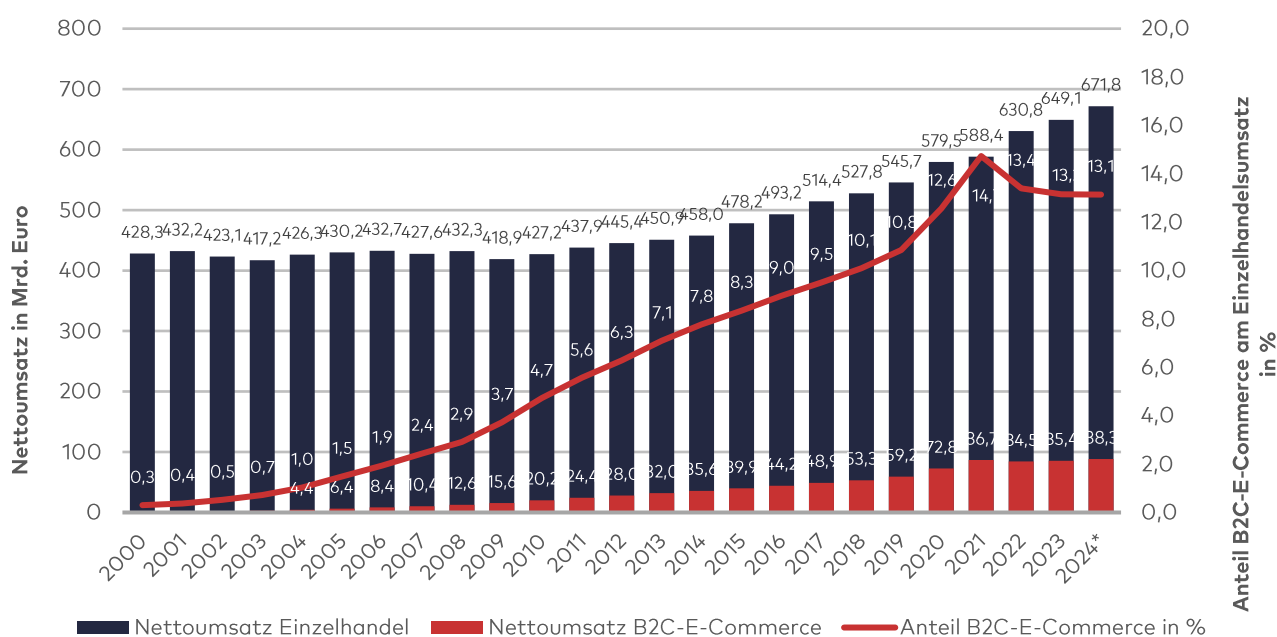


Abbildung 10: Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE); *Prognose.

Der Anteil ist sortimentsspezifisch allerdings deutlich unterschiedlich ausgeprägt. Insbesondere in den Warengruppen Papier/Büro/Schreibwaren, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher, Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte sowie Neue Medien/Unterhaltungselektronik ist der Anteil des Online-Handels am Gesamtumsatz im Einzelhandel hoch und nimmt stetig zu. Damit sind vor allem zentrenrelevante Sortimente und im besonderen Maße innerstädtische Leitsortimente betroffen. Auf Grundlage von Daten des Handelsverbandes Deutschland und des Instituts für Handelsforschung ist im Jahr 2023 von branchenspezifischen Online-Marktanteilen von rd. 34 bis 42 % in Segmenten wie z. B. Fashion & Accessoires, Unterhaltungselektronik und Freizeit & Hobby auszugehen. Im Bereich der kurzfristigen Bedarfsgüter ist ein noch dynamischeres Wachstum zu erwarten, allerdings von einem deutlich niedrigeren Ausgangsniveau aus. Es ist davon auszugehen, dass die im Zuge der weltweiten Krisen zu beobachtende Konsumzurückhaltung in der Tendenz sowohl den stationären als auch den digitalen Einzelhandel trifft. An der Entwicklungsdynamik in den einzelnen Warengruppen wird sich somit mittelfristig nichts ändern. Abbildung 37 zeigt eine Prognose für die sortimentsspezifischen Umsatzanteile des Online-Handels differenziert nach Warengruppen.

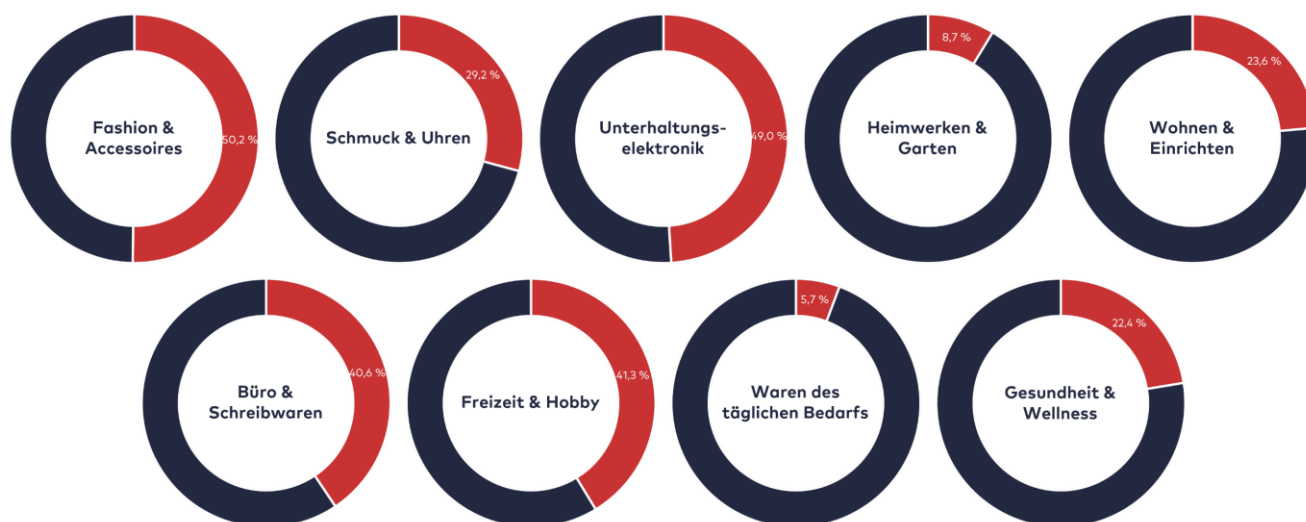


Abbildung 11: Prognostizierte Entwicklung des Online-Handels bis 2030 differenziert nach Sortimenten

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; auf Grundlage von Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE)

Für die Stadt Münster werden sich in der mittleren Frist voraussichtlich nur geringe onlinebedingte, strukturprägende Veränderungen im Bereich des periodischen Bedarfs ergeben. Im mittel- bis langfristigen Bedarfsbereich entfaltet die Digitalisierung allerdings eine bereits jetzt erkennbare Wirkung. Neben einem erhöhten (und für kleinere, inhabergeführte Fachgeschäfte oftmals nicht wirtschaftlichen) Wettbewerb gegenüber Online-Vertriebsformen kann die Digitalisierung jedoch auch gewisse Chancen bieten (u. a. Erhöhung der Sichtbarkeit/Erreichbarkeit, Realisierung von Liebhaber- und Spezialhandelsgeschäften mit sehr begrenzten Zielgruppen, Multi- und Cross-Channel-Marketing-strategien). Jedoch hat auch der Online-Handel die Service- und Erlebnisorientierung der Verbraucher erkannt und versucht in den letzten „stationären Tugenden“ Beratung, Service und Erlebnis mittels telefonischer Stilberatung (z. B. Outfittery), Same-Hour-Delivery (z. B. Amazon Prime Now) und stationären Showrooms insbesondere in Großstädten (z. B. Zalando) zu punkten.

Neben der Bedeutung des Online-Handels wirken sich voraussichtlich langfristig insbesondere die derzeit weltweit multiplen Krisen auf angebots- und nachfrageseitige Aspekte aus. Während angebotsseitig ein verringertes Expansionsgeschehen in vielen Bereichen des Einzelhandels zu beobachten ist, das insbesondere auf steigende Energiekosten und Bauzinsen sowie auf die allgemeinen Konsumzurückhaltung in Deutschland zurückzuführen ist, ist nachfrageseitig v. a. aufgrund steigender Verbraucherpreise und inflationsbedingt sinkender Reallöhne ein zurückhaltendes Konsumverhalten zu beobachten. Absehbar werden die oben genannten Aspekte (u. a. Energiekrise, Wirtschaftskrise, Ukraine-Krieg und Covid-19-Pandemie) das Konsumklima innerhalb des Prognosezeitraums deutlich negativ beeinflussen.

5.2.3 Warengruppenspezifische Entwicklungsperspektive für Münster

Unter Berücksichtigung der zuvor dargestellten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen sowie der versorgungsstrukturellen und stadtentwicklungspolitischen Impulse ergeben sich für die Stadt Münster bis 2032 warengruppenspezifische Entwicklungsperspektiven, die nachfolgend in qualitativer Form dargestellt werden. Auf eine quantitative Darstellung in Form von konkreten Verkaufsflächenzahlen – wie noch im EHZZK Münster 2018 – wird an dieser Stelle bewusst verzichtet, da diese fälschlicherweise in der Praxis häufig als Handlungsschwellen verstanden werden¹⁹. Zudem ist in diesem Kontext auf das vorgenannte EuGH-Urteil zur Dienstleistungsrichtlinie (siehe Kapitel 5.2.1) zu verweisen.

¹⁹ Etwaige Verkaufsflächenentwicklungen sind im Einzelfall vorhabenbezogen zu prüfen.

Tabelle 8: Warengruppenspezifische Entwicklungsperspektiven für die Stadt Münster bis 2032

Warengruppe	Handlungsbedarf	Erläuterung
Nahrungs- und Genussmittel	■ ■ □	- angesichts der leicht unterdurchschnittlichen Ausstattungswerte sollte die bestehende Versorgungsfunktion langfristig gesichert werden; somit Verfestigung und zukunftsfähige Aufstellung der Nahversorgungsstrukturen unter Berücksichtigung der signifikanten Wohnbauentwicklungsmaßnahmen - darüber hinaus Prüfung der Möglichkeit zur bedarfsgerechten Verbesserung der räumlichen, quantitativen und qualitativen Nahversorgung in bislang bzw. perspektivisch unterversorgten Siedlungsbereichen
Drogerie, Parfümerie & Kosmetik	■ □ □	- Zukunftsfähigkeit der Versorgungsfunktion im Drogeriewarenfachmarkt-Segment unter Beachtung der perspektivisch steigenden Bedarfe langfristig sichern - Sicherung und Weiterentwicklung (hierbei zentrale Versorgungsbereiche als räumliche Fokusbereiche) der Vielzahl an lokalen Fachgeschäften (hier: Parfümerie, Kosmetikläden)
sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich	■ □ □	- Erhalt der strukturprägenden Buchhandlungen im ZVB City/Innenstadt als wichtige innerstädtische Ankerbetriebe - Sicherung der weiteren Fachgeschäfte (u. a. Buchläden, Schreibwarengeschäfte, Blumenläden) - mögliche quantitative Angebotsarrondierungen um kleinteilige Fachgeschäfte bzw. Fachmarktstrukturen im Bereich PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher (dabei räumlicher Fokus auf die zentralen Versorgungsbereiche) - langfristige Sicherung der Fachmarktstrukturen im Segment zoologischer Bedarf, darüber hinaus bestehen mögliche Entwicklungspotenziale zur gezielten Angebotsarrondierung um kleinere (spezialisierter) Angebotsformen oder zur Erweiterung im Bestand
Fashion & Accessoires	■ □ □	im Zusammenhang mit der starken Konkurrenz durch den Online-Handel sowie den Folgen der weltweiten multiplen Krisen Fokus und dem damit einhergehenden geringen Expansionsgeschehen Fokus auf Sicherung der bestehenden Versorgungsfunktion
Heimwerken & Garten	■ ■ □	angesichts der unterdurchschnittlichen Zentralität sowie der Bedeutung Münsters als Oberzentrum Sicherung sowie gezielte Weiterentwicklung der Versorgungsfunktion im Sortiment Pflanzen/Gartenbedarf sowie im Baumarktsegment
Freizeit & Hobby	■ □ □	- unter besonderer Beachtung der Konkurrenz durch den Online-Handel Erhalt der (spezialisierten) Fachgeschäfte und Fachmärkte in den Bereichen Spielwaren/Hobby/Musikinstrumente sowie Sport- und Campingartikel - im Kontext der besonderen Rolle Münsters als Fahrradstadt sowie dem Trend zur Mobilitätswende langfristige Sicherung der guten Ausstattungswerte im Fahrrad-Segment

Warengruppe	Handlungsbedarf	Erläuterung
Gesundheit & Wellness	■□□	▪ Sicherung des lokalen Angebots (Apotheken, Optiker, Hörgeräteakustiker, Sanitätshäuser) insbesondere auch vor dem Hintergrund des demografischen Wandels
Wohnen & Einrichten	■ ■ □	▪ in der Warengruppen GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör sowie Bettwaren/Matratzen insbesondere Sicherung der bestehenden Versorgungsangebote im Haupt- und Randsortiment ▪ angesichts der unterdurchschnittlichen Zentralität sowie der Bedeutung Münsters als Oberzentrum Weiterentwicklung des Angebotes im Bereich Möbel (Entwicklungspotenzial entspricht aktuell gängigen Betriebstypologien für klassische Möbelanbieter) ▪ in der Warengruppe Dekostoffe/Gardinen/HBT/Kurzwaren/Sicht- und Sonnenschutz/Teppiche sind über die bestehende Versorgungsfunktion hinaus Entwicklungsperspektiven zum Ausbau des Angebotes vorhanden, die für Neuansiedlungen oder zur Erweiterung im Bestand genutzt werden können
(Unterhaltungs-) Elektronik & Haushaltsgeräte	■ ■ □	▪ Sicherung der lokalen Angebotsstrukturen (u. a. Elektronik-Fachmärkte sowie weitere Fachgeschäfte) ▪ Unter Berücksichtigung der aktuellen Ausstattungswerte darüber hinaus Möglichkeiten zur quantitativen Angebotsergänzung in Form von weiteren Fachmärkten bzw. Fachgeschäften gegeben
Uhren & Schmuck	■□□	▪ Erhalt der lokalen Fachgeschäfte (Uhren- und Schmuckgeschäfte, Goldschmiede)

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 01-04/2023; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; HBT = Haus-, Bett-, Tischwäsche; ■□□ = geringer Handlungsbedarf; ■ ■ □ = mittlerer Handlungsbedarf; ■ ■ ■ = hoher Handlungsbedarf.

Neben der **Sicherung und bedarfs- bzw. funktionsgerechten Stärkung der bestehenden Versorgungsfunktion** sollten die Entwicklungsperspektiven insbesondere zur **Angebotsergänzung von bislang fehlenden bzw. unterrepräsentierten Sortimenten** genutzt werden.

Die Ermittlung der warengruppenspezifischen Entwicklungsperspektiven verdeutlicht Entwicklungsspielräume in verschiedenen Warengruppen. Für die Stadt Münster bedeuten diese, dass

- die landes- bzw. regionalplanerisch zugewiesene Versorgungsfunktion von Münster in einigen Warengruppen durch neue Angebote und Verkaufsflächen erweitert und verbessert werden kann;
- in den Warengruppen ohne nennenswerte Entwicklungsperspektive neue Angebote und Verkaufsflächen mit höherer Wahrscheinlichkeit durch stärkere Umsatzumverteilungen im Bestand zu realisieren sind (dies trifft bei neuartigen oder speziellen Anbietern allerdings nur bedingt zu);
- bei einer deutlichen Überschreitung der ermittelten Handlungsbedarfe sowie bei Realisierung von Einzelhandelsvorhaben an nicht konzeptkonformen Standorten ein stadtentwicklungspolitisch nicht zielführender Wettbewerb mit ggf. städtebaulich negativen Folgen und eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten für die zentralen Versorgungsbereiche einerseits und die flächendeckende Nahversorgungsstruktur andererseits resultiert;
- bei Warengruppen mit einer begrenzten Entwicklungsperspektive der Standortfrage im stadtentwicklungspolitischen Steuerungsgeschehen ein besonderes Gewicht beigemessen werden sollte.

Darüber hinaus legen Handelsunternehmen generell für ihre Markteintrittsstrategien bzw. Standortplanungen ergänzende, hier nicht berücksichtigte Marktfaktoren zugrunde. Diese können durchaus zu unternehmerischen Ansiedlungsplanungen führen, die von den hier ermittelten Entwicklungsperspektiven ggf. abweichen und städtebaulich nicht zwangsläufig verträglich sind. Auf der anderen Seite muss ebenfalls berücksichtigt werden, dass rechnerische Entwicklungsperspektiven in den einzelnen Warengruppen nicht gleichzeitig immer den betriebswirtschaftlichen Kalkül eines Handelsunternehmens entsprechen; zudem kann die Wahrscheinlichkeit einer Ansiedlung eines entsprechenden Betriebes insbesondere aufgrund der Bedeutung des Online-Handels sowie der (noch nicht vollumfänglich absehbaren) Auswirkungen der derzeit weltweit multiplen Krisen eingeschränkt werden.

Wie vorausgehend beschrieben können und sollen die **vorgestellten Perspektiven keine „Grenze der Entwicklung“** darstellen, sondern vielmehr als **Orientierungswert** verstanden werden. Auch Vorhaben, welche die Entwicklungsperspektive überschreiten, können zur Verbesserung des gesamtstädtischen Einzelhandelsangebots beitragen, wenn sie mit den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Münster korrespondieren und sie an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten angesiedelt werden.

Aufbauend auf der gesamtstädtischen Markt- und Standortanalyse und abgeleitet aus den Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung sowie den Entwicklungsperspektiven werden im Folgenden das Zentren-, Nahversorgungs- und Sonderstandortkonzept, die Sortimentsliste sowie die bei Standortanfragen anzuwendenden Steuerungsleitsätze für die Stadt Münster fortgeschrieben.

Wesentlicher Bestandteil des folgenden Zentrenkonzeptes ist die räumliche und funktionale Festlegung der künftigen zentralen Versorgungsbereiche. Die hierbei zugrunde zulegenden Kriterien werden nachfolgend detailliert vorgestellt

6.1 PLANUNGSRECHTLICHE EINORDNUNG UND FESTLEGUNGSKRITERIEN VON ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHEN

Die Innenstädte und Ortszentren sowie die Stadtteil- oder Nebenzentren und Grund- oder Nahversorgungszentren sind als Ausprägung zentraler Versorgungsbereiche städtebaurechtliches Schutzgut im Sinne des BauGB und der BauNVO. An ihre Bestimmung bzw. Abgrenzung werden rechtlich hohe Anforderungen gestellt, die sich aus bundesrechtlichen Normen und vor allem aus der aktuellen Rechtsprechung ergeben. Zentrale Versorgungsbereiche bilden die essentielle Grundlage zur Konkretisierung der bauleitplanerischen Umsetzung der empfohlenen Einzelhandelsentwicklung.

Entwicklungen in Planungsrecht und Rechtsprechung

Der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches ist Bestandteil der planungsrechtlichen Normen (§ 11 Abs. 3 BauNVO) und beschreibt diejenigen Bereiche, die aus städtebaulichen Gründen vor mehr als unwesentlichen Auswirkungen bzw. vor Funktionsstörungen geschützt werden sollen. Durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) wurde der Begriff im Jahr 2004 in den bundesrechtlichen Leitsätzen zur Bauleitplanung (§ 2 Abs. 2 BauGB) sowie den planungsrechtlichen Vorgaben für den unbeplanten Innenbereich ergänzend verankert (§ 34 Abs. 3 BauGB). Durch die Novellierung des BauGB zum 01.01.2007 wurde die „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ schließlich auch zum besonders zu berücksichtigenden Belang der Bauleitplanung erhoben (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Das Sicherungs- und Entwicklungsziel für zentrale Versorgungsbereiche berechtigt nunmehr zur Aufstellung einfacher Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2a BauGB. Darüber hinaus sieht § 5 Abs. 2 BauGB vor, dass im Flächennutzungsplan die Ausstattung des Stadtgebiets mit zentralen Versorgungsbereichen dargestellt werden kann, um Einzelhandelsentwicklungskonzepten als informelles Planungsinstrument stärkeres rechtliches Gewicht zu verleihen. Schließlich ist die hervorgehobene Bedeutung zentraler Versorgungsbereiche auch als Grundsatz der Raumordnung (§ 2 Abs. 2 Nr. 3 Satz 3 ROG) eine Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung. Nach dieser Vorschrift sind die räumlichen Voraussetzungen für die Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren als zentrale Versorgungsbereiche zu schaffen.

Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche

In der planerischen Praxis der Zentrendefinition ergibt sich, je nach Größe und Struktur einer Kommune, ein hierarchisch abgestuftes kommunales System aus einem Innenstadtzentrum, aus Neben- oder Stadtteilzentren sowie Grund- bzw. Nahversorgungszentren. Zusammen mit den übrigen Einzelhandelsstandorten im

Stadtgebiet bilden die zentralen Versorgungsbereiche das gesamtstädtische Standortsystem.

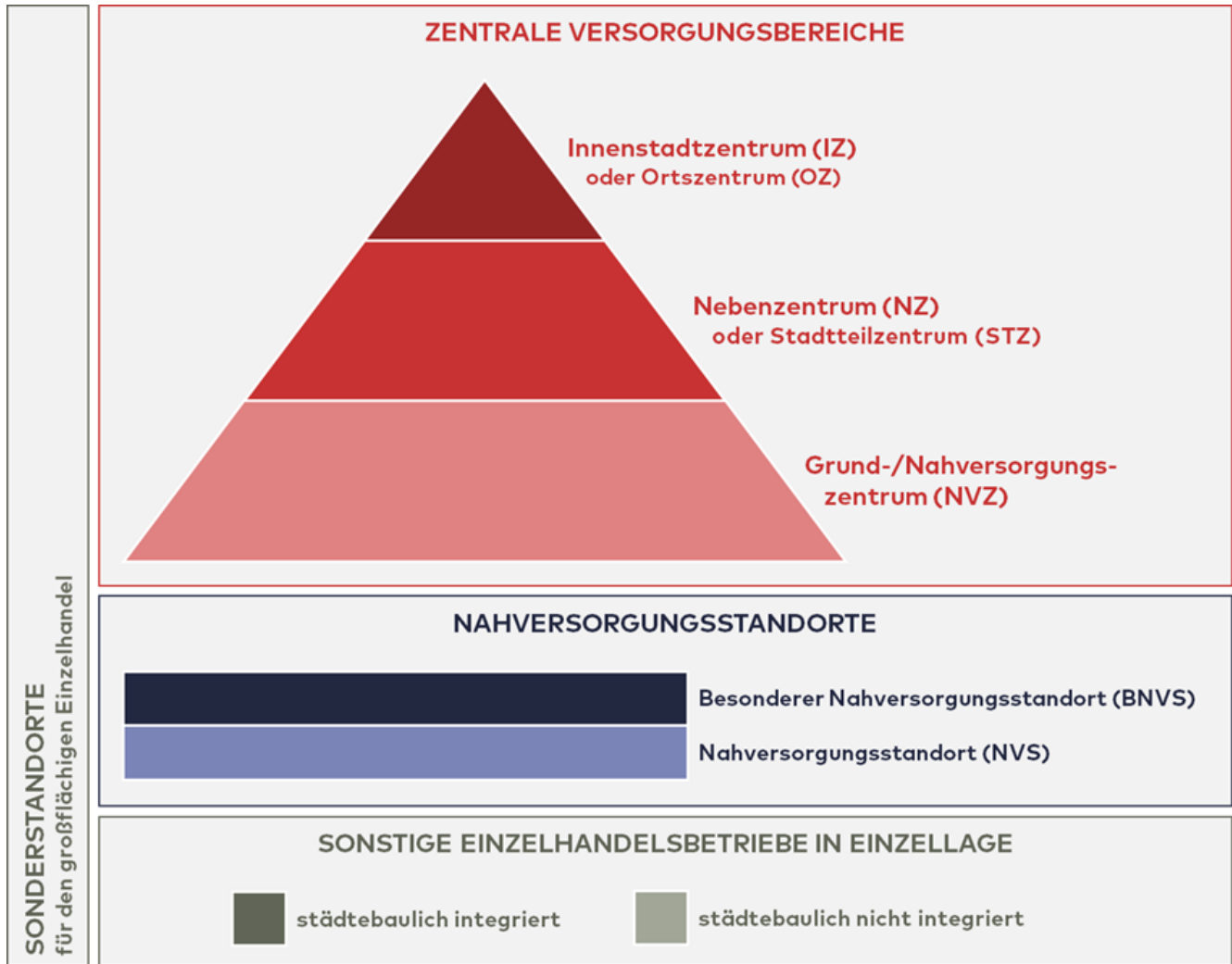


Abbildung 12: Das hierarchisch abgestufte Zentren- und Standortsystem (modellhaft)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Die einzelnen Zentrenarten unterscheiden sich hinsichtlich der Tiefe und der Breite der Versorgungsfunktion:²⁰

- **Innenstadt-/Ortszentren** verfügen über einen großen Einzugsbereich (i. d. R. gesamtes Stadtgebiet, ggf. weiteres Umland) und bieten regelmäßig ein breites Spektrum an Waren und Dienstleistungen des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches an.
- **Neben-/Stadtteilzentren** verfügen über einen mittleren Einzugsbereich (i. d. R. beschränkt auf bestimmte Stadtteile größerer Städte) und bieten regelmäßig ein größeres Spektrum an Waren und Dienstleistungen des kurz- und mittelfristigen (ggf. auch langfristigen) Bedarfsbereiches an.
- **Grund-/Nahversorgungszentren** verfügen über einen kleinen Einzugsbereich (i. d. R. beschränkt auf bestimmte Quartiere größerer Städte bzw. Zentren kleinerer Orte) und bieten ein begrenztes Spektrum an Waren und Dienstleistungen des kurzfristigen (ggf. auch Teilbereiche des mittel- und langfristigen) Bedarfsbereiches an.

²⁰ Vgl. Kuschnerus/Bischopink/Wirth 2018, S. 101.

Der Bundesgesetzgeber erläutert zu zentralen Versorgungsbereichen, dass sich ihre Festlegung

- aus planerischen Festsetzungen in Bauleitplänen und Festlegungen in Raumordnungsplänen,
- aus sonstigen städtebaulichen oder raumordnerischen Konzepten (also insbesondere Einzelhandelsentwicklungskonzepten),
- oder aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben kann.²¹

Nach Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sind zentrale Versorgungsbereiche i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB räumlich abgrenzbare Bereiche einer Stadt, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.²²

Bei der Beurteilung, ob ein Versorgungsbereich einen zentralen Versorgungsbereich i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB bildet, bedarf es einer wertenden Gesamtbetrachtung der städtebaulich relevanten Gegebenheiten. Entscheidend für die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs ist, dass der Bereich eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat und die Gesamtheit der dort vorhandenen baulichen Anlagen aufgrund ihrer Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereichs und aufgrund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung in der Lage sind, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereichs – sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- oder Nahversorgung – zu erfüllen.²³

Die Funktionszuweisung eines zentralen Versorgungsbereichs setzt demnach eine integrierte Lage voraus. Ein isolierter Standort mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben bildet keinen zentralen Versorgungsbereich, auch wenn dieser über einen weiteren Einzugsbereich verfügt und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllt.²⁴

EIN ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH IST EIN

- räumlich abgrenzbarer Bereich,
- der nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine zentrale Funktion für einen bestimmten Einzugsbereich übernimmt,
- eine integrierte Lage aufweist und durch vorhandene Einzelhandelsnutzung – häufig ergänzt durch Dienstleistungs- und Gastronomieangebote – geprägt ist.

Grundsätzlich geht es dem Bundesgesetzgeber zufolge bei dem Schutz und der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Kern darum, die Innenentwicklung und die Urbanität der Städte zu stärken und damit angesichts des demografischen Wandels und der geringeren Mobilität älterer Menschen auch die verbraucherernahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern.²⁵

²¹ Vgl. Bundestag 2004: Begründung zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau 2004. Bundestagsdrucksache 15/2250, S. 54.

²² Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

²³ Vgl. BVerwG Beschluss vom 20. November 2006 – AZ: 4 B 50.06.

²⁴ Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

²⁵ Vgl. Gesetzentwurf zur BauGB-Novelle 2007. Bundestagsdrucksache 16/2496, S. 10.

In der Planungspraxis ist die Beurteilung, ob bestimmte Lagen noch als zentrale Versorgungsbereiche mit der Funktion eines Grund- oder Nahversorgungszentrums einzustufen sind zuweilen überaus anspruchsvoll. Regelmäßig ergeben sich Streitfälle bei zwar städtebaulich integrierten Bereichen mit einer historischen Zentrenfunktion, die aber nur über eine eingeschränkte Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus verfügen. Standortbereiche, die nicht über eine ausreichende Größe und ein Spektrum von Waren und Dienstleistungen sowie keinen marktgängigen Lebensmittelmarkt verfügen, können gemäß aktueller Rechtsprechung keine zentrale Versorgungsfunktion in größeren Städten übernehmen und sind somit bei fehlender Entwicklungsperspektive (z. B. in Form konkreter Potenzialflächen) nicht als zentraler Versorgungsbereich einzustufen.²⁶

Sind die Definition und hierarchische Struktur von zentralen Versorgungsbereichen durch die erläuterte Rechtsprechung hinreichend gegeben, fehlen allgemein gültige Kriterien für eine räumliche Abgrenzung. Insbesondere für die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche im Rahmen von Einzelhandelsentwicklungskonzepten sind diese unabdingbar, um eine transparente Vorgehensweise zu gewährleisten. In diesem Zusammenhang ist der konkrete Bezugsraum für die vom Gesetzgeber vorgesehene Schutzfunktion zu berücksichtigen. Wird im Rahmen des § 34 Abs. 3 BauGB auf die faktischen (tatsächlichen) Gegebenheiten abgestellt, ist hiervon abweichend bei der Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen im Rahmen eines Einzelhandelsentwicklungskonzepts auch der Erhalt und die **Entwicklung** (i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a sowie § 11 Abs. 3 BauNVO) solcher zu betrachten.

Abbildung 13 veranschaulicht ergänzend, inwiefern die Festlegung zentraler Versorgungsbereiche über die vereinfachte Beschreibung der Bestandsstruktur hinausgeht.

²⁶ Vgl. OVG NRW Urteil 15. Februar 2012 – AZ: 10 A 1770/09.

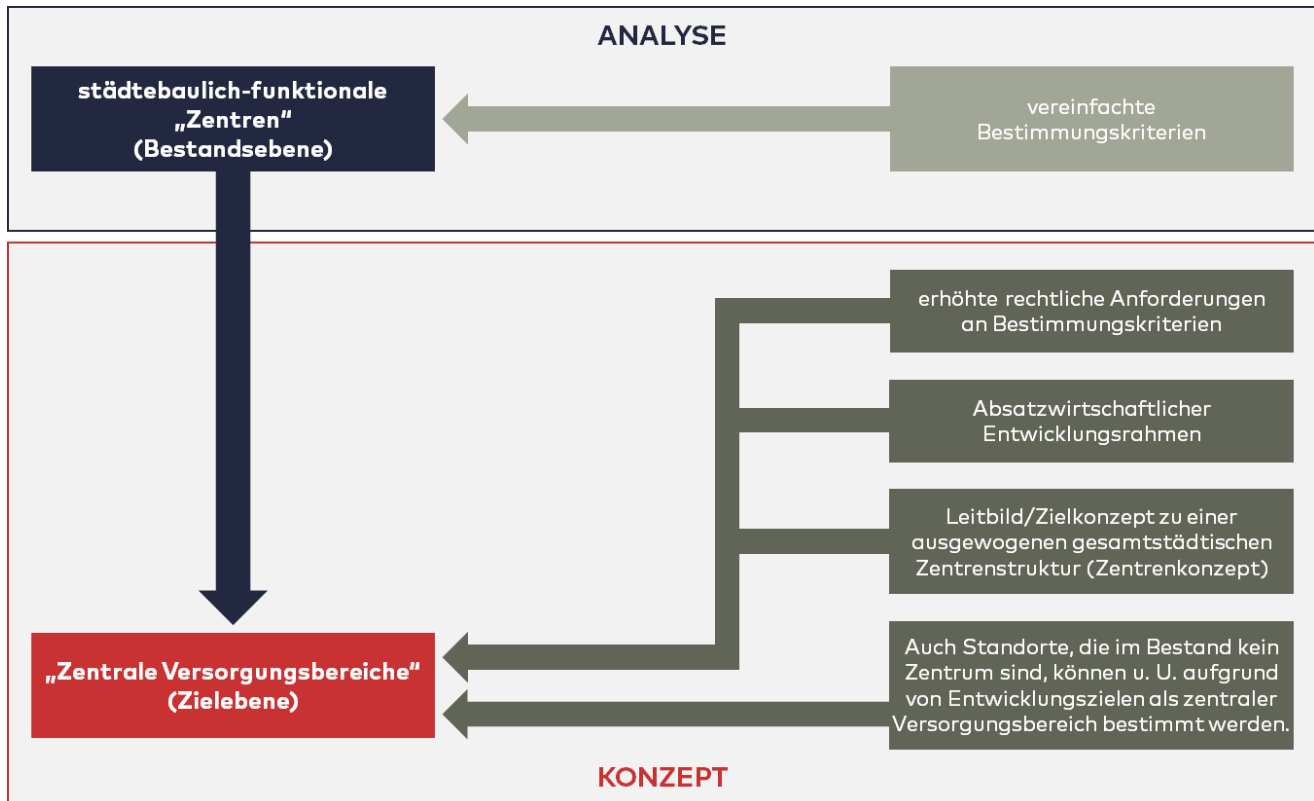


Abbildung 13: Methodik der Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Im Rahmen der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche werden daher – ausgehend von der Leitfunktion des Einzelhandels unter Berücksichtigung einer gewissen erforderlichen Nutzungsmischung und -dichte – folgende Kriterien zur Festlegung für zentrale Versorgungsbereiche zugrunde gelegt:

FESTLEGUNGSKRITERIEN FÜR ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE

Aspekte des Einzelhandels

- Warenspektrum, Branchenvielfalt, räumliche Dichte und Anordnung des Einzelhandelsbesatzes (im Bestand und in der Entwicklungsperspektive),
- aktuelle und/oder zukünftig vorgesehene Versorgungsfunktion des Zentrums (räumlich und funktional).

Sonstige Aspekte

- Art und Dichte ergänzender öffentlicher wie privater Einrichtungen im Bestand und in der Entwicklungsperspektive (wie etwa Dienstleistungen und Verwaltung, Gastronomie, Bildung und Kultur etc.),
- städtebauliche Gestaltung und Dichte, stadthistorische Aspekte sowie Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums,
- integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebiets,
- verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz, verkehrliche Erreichbarkeit für sonstige Verkehrsträger, bedeutende Verkehrsanlagen wie etwa Busbahnhöfe und Stellplatzanlagen,

- ggf. Einbeziehung potenzieller und städtebaulich vertretbarer Entwicklungsareale auch in Abhängigkeit von der empfohlenen Funktionszuweisung, in direkter angrenzender Lage zum bestehenden ZVB.

Zur Darstellung der Gesamtattraktivität des zentralen Versorgungsbereiches werden ggf. auch Leerstände von Ladenlokalen und erkennbare städtebauliche Missstände im Zentrum erfasst – sie verdichten qualitativ wie auch quantitativ die städtebaulich-funktionale Bewertungsgrundlage.²⁷

Eine sinnvolle Begrenzung in ihrer Ausdehnung erfahren zentrale Versorgungsbereiche stets dadurch, dass Flächen, die nicht mehr im unmittelbaren, fußläufig erlebbaren städtebaulich-funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Bereichen eines Zentrums stehen (z. B. durch eine deutliche Änderung der Nutzungsstruktur und einem Abbruch der Lauf- bzw. Handelslage aufgrund von Wohnbebauung) und deren mögliche Entwicklung nicht mehr zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches als Ganzem beitragen würden, nicht in die zentralen Versorgungsbereiche einbezogen werden sollten. Aus diesem Grunde werden auch städtebauliche Barrieren näher untersucht, die eine Begrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs begründen können.²⁸

Grundsätzlich sollte die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs parzellenscharf vorgenommen werden, um der Anforderung späterer Bauleitplanverfahren an eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit gerecht zu werden. Von einer parzellenscharfen Abgrenzung sollte in begründeten Einzelfällen abgewichen werden, etwa wenn

- kartografische Parzellenstrukturen nicht (mehr) mit realen Grundstücksnutzungen übereinstimmen (insofern ist neben der Parzellenstruktur auch die Baulichkeit vor Ort zugrunde zu legen),
- in einem Bereich homogener Grundstückszuschnitte bestimmte einzelne Grundstücke den Rahmen sprengen, also etwa gegenüber der Mehrzahl der anderen besonders tief geschnitten sind, und daher nur in Teilen zum zentralen Versorgungsbereich hinzugefügt werden sollten oder
- wenn potentielle, empfohlene Entwicklungsflächen nur angeschnitten werden.

6.2 ZENTREN- UND STANDORTSTRUKTUR

Im vom Stadtrat beschlossenen EHZK Münster 2018 sind mit der **City/Innenstadt**, den **acht Stadtbereichszentren**, den **14 Stadtteilzentren** sowie den **acht Nahversorgungszentren** insgesamt **31 zentrale Versorgungsbereiche** ausgewiesen.

Im Rahmen der vorliegenden Konzeptfortschreibung wurde in einem ersten Schritt überprüft, inwieweit die gemäß EHZK Münster 2018 definierten zentralen Versorgungsbereiche unter Berücksichtigung der in Kapitel 6 detailliert darge-

²⁷ Das Bundesverwaltungsgericht hat die Auffassung des OVG NRW bestätigt, wonach die Verträglichkeitsbewertung zu Vorhaben in Bezug auf zentrale Versorgungsbereiche im Einzelfall auch die konkrete städtebauliche Situation des betroffenen Versorgungsbereichs einbeziehen sollte, etwa wenn ein zentraler Versorgungsbereich durch Leerstände besonders empfindlich gegenüber zusätzlichen Kaufkraftabflüssen ist (vgl. BVerwG, Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07).

²⁸ Als städtebauliche Barrieren wirken etwa Bahnanlagen, Gewässer, stark befahrene Hauptverkehrsstraßen, Hangkanten, Höhenversätze, nicht zugängliche Areale wie etwa größere Gewerbebetriebe oder Industrieanlagen usw.

stellten Festlegungskriterien nach wie vor als zentrale Versorgungsbereiche empfohlen werden können. Als Ergebnis dieser Überprüfung kann festgehalten werden, dass mit Ausnahme des gemäß EHZK Münster 2018 definierten **Nahversorgungszentrums Sprakel** die bestehenden Zentren auch weiterhin die Kriterien der Rechtsprechung an einen zentralen Versorgungsbereich erfüllen und demnach künftig auch als solche empfohlen werden, wobei zum Teil eine (geringfügige) Anpassung der räumlichen Fassung erfolgt (siehe Kapitel 6.2.3 bis 6.2.6).

Bezogen auf das vorgenannte Nahversorgungszentrum Sprakel ist folgendes festzuhalten:

- Nach wie vor Standortbereich mit geringem Einzelhandelsbesatz (prägend ist weiterhin ein nicht großflächiger EDEKA-Markt)
- Die im EHZK Münster 2018 genannte Option zur Realisierung von weiteren Einzelhandelsnutzungen im Bereich Böckmannplatz ist durch die nunmehr erfolgte Entwicklung eines Seniorenzentrums nicht mehr gegeben.
- Der Standortbereich übernimmt eine wichtige Nahversorgungsfunktion für den dezentralen Stadtteil Sprakel (rd. 3.650 Einwohner).
- Gleichzeitig ist dem Standort keine über den unmittelbaren Nahbereich hinausgehende Versorgungsfunktion zuzuschreiben (das maßgebliche Versorgungsgebiet liegt innerhalb einer fußläufigen 1.000m-Distanz).

Somit künftig Einordnung des Standortes als Nahversorgungslage (und somit weiterhin als konzeptioneller Positivbereich für die Nahversorgung)

Vor dem Hintergrund der aufgezeigten Siedlungsflächen- und Einwohnerentwicklung in Münster und damit einhergehenden Planvorhaben zur Etablierung einer nachfragegerechten (Nah-)Versorgungsstruktur erfolgte in einem zweiten Schritt ergänzend eine Überprüfung zur möglichen Neuausweisung von zentralen Versorgungsbereichen im Stadtgebiet:

Einordnung Standortbereich künftiges Stadtquartier MMQ1 – Austermannstraße

- Geplante Realisierung eines neuen urbanen Stadtquartiers für bis zu 6.500 Menschen u. a. mit rd. 3.000 Wohnungen (darunter 1.000 Apartments für Studierende und Auszubildende), zahlreichen neuen Arbeitsplätzen sowie sozialer Infrastruktur
- Geplante Neuansiedlung von strukturprägenden Nahversorgern (Lebensmittelmärkte, Drogeriefachmarkt), die um weiteren kleinteiligen Einzelhandel ergänzt werden sollen (fachgutachterliche Empfehlung zur Konzipierung eines Quartierszentrums mit Einzelhandelsbausteinen im Modelquartier 1 liegt bereits vor; vgl. Stadt + Handel 03/2023)
- Die Einzelhandelsstrukturen sollen gemäß Planung durch verschiedene handelsferne Zentrennutzungen arrondiert werden
- Perspektivisch wichtige und über den unmittelbaren Nahbereich hinausgehende Versorgungsfunktion insbesondere für das geplante Stadtquartier sowie die Einwohner im Standortumfeld (u. a. angrenzende Studierendenwohnanlagen und das Wohnquartier am Gemenweg)

Der Standortbereich erfüllt unter Berücksichtigung der konkret avisierten Entwicklungen die Kriterien an einen zentralen Versorgungsbereich. Demnach wird

der Standortbereich konzeptionell künftig als zentraler Versorgungsbereich mit der Funktionszuordnung eines Stadtteilzentrums ausgewiesen.

In diesem Zusammenhang wird die gemäß EHZK Münster 2018 ausgewiesene Nahversorgungslage Austermannstraße (D_28) aufgelöst bzw. nunmehr als Teilbereich des Stadtteilzentrums definiert.

Die räumliche (noch nicht exakt festgelegte) Abgrenzung sowie die standortspezifischen Entwicklungsziele für den zentralen Versorgungsbereich sind Kapitel 6.2.5 zu entnehmen.

Einordnung Nahversorgungslage Hiltrup-Ost – Osttor (D_12)

- Realisierung eines neuen Baugebiets nördlich der Straße Osttor (rd. 850 bis 1.000 neue Wohneinheiten)
- In diesem Zusammenhang städtebauliche Zielstellung zur Entwicklung eines neuen zentralen Versorgungsbereiches (u. a.: Vollsortimenter mit rd. 2.000 m² VKF), um perspektivisch eine angemessene Nahversorgung für den wachsenden Stadtteil sicherzustellen (vgl. STEK Münster Hiltrup-Ost 10/2022)
- Im Rahmen einer konkreten Bauleitplanung sind Verkaufsflächenentwicklungen unter Berücksichtigung der städtebaulichen und landesplanerischen Verträglichkeit im Einzelfall dezidiert zu prüfen
- Fachgutachterliche Empfehlung für die Konzipierung eines neuen zentralen Versorgungsbereiches in Hiltrup-Ost liegt bereits vor (Stadt + Handel 03/2021)
- Bauleitplanverfahren bereits eingeleitet
- Der neu geplante zentrale Versorgungsbereich schmiegt sich unmittelbar an die bestehende Nahversorgungslage Hiltrup-Ost – Osttor (D_12) an

Demnach konzeptionelle Zusammenführung der Nahversorgungslage und des in Entwicklung stehenden Standortbereichs als zentraler Versorgungsbereich mit der Funktionszuordnung eines Stadtteilzentrums.

Die räumliche Abgrenzung sowie die standortspezifischen Entwicklungsziele für den zentralen Versorgungsbereich sind Kapitel 6.2.5 zu entnehmen.

Im Rahmen der vorliegenden Konzeptfortschreibung werden für die Stadt Münster mit der **City/Innenstadt**, den **acht Stadtbereichszentren**, den **16 Stadtteilzentren** sowie den **sieben Nahversorgungszentren** nunmehr insgesamt 32 zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen (siehe nachfolgende Tabelle).

Tabelle 9: Fortschreibung Zentrenkonzept gemäß Zielperspektive (inkl. Vergleich zum EHZK Münster 2018)

Standortkategorien	EHZK 2018	EHZK 2025
ZVB City/Innenstadt (A_1)	1	1
Stadtbereichszentren (B)	8	8
Stadtteilzentren (C1)	14	16
Nahversorgungszentren (C2)	8	7
ZVB gesamt	31	32

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Tabelle 10: Fortschreibung der Zentrenstruktur in Münster (Zielperspektive)**A City/Innenstadt**

A_1 City/Innenstadt

B Stadtbereichszentren

B_1 Kinderhaus – Idenbrockplatz

B_2 Grevener Straße – Germania/Yorkcenter

B_3 Schiffahrter Damm

B_4 Hansaring

B_5 Friedrich-Ebert-Straße

B_6 Hiltrup-Mitte

B_7 Mecklenbeck – südlich Weseler Straße

B_8 Gievenbeck – Roxeler Straße

C1 Stadtteilzentren

C1_1 Coerde

C1_2 Handorf

C1_3 Warendorfer Straße

C1_4 Wolbecker Straße (westlich)

C1_5 Hammer Straße

C1_6 Mauritz-Ost – Wolbecker Straße

C1_7 Gremmendorf – Albersloher Weg/Yorkskaserne

C1_8 Wolbeck-Mitte

C1_9 Hiltrup-West

C1_10 Mecklenbeck-Mitte

C1_11 Albachten

C1_12 Roxel

C1_13 Gievenbeck-Mitte

C1_14 Nienberge

C1_15 Austermannstraße (MMQ1)

C1_16 Hiltrup-Ost – Osttor

C2 Nahversorgungszentren

C2_2 Zentrum Nord

C2_3 Mauritz-Ost – Mondstraße

C2_4 Wolbeck – Münsterstraße

C2_5 Berg-Fidel

C2_6 Amelsbüren

C2_7 Aaseestadt

C2_8 Gievenbeck – Heekweg

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

6.2.1 Weitere Zentrenfunktionen jenseits des stationären Einzelhandels

Wie bereits in der Einleitung beschrieben, handelt es sich bei der vorliegenden Konzeptfortschreibung im Wesentlichen um ein sektorales Steuerungskonzept für den stationären Einzelhandel. Gleichzeitig gehört die Stärkung und Weiterentwicklung von lebendigen, multifunktionalen und attraktiven Zentren ebenso zu den Zukunftsaufgaben der Stadt Münster. In diesem Zusammenhang erfolgt eine besondere analytische Betrachtung des Handwerks und der Gastronomie in den Zentren sowie eine Analyse der Münsteraner Wochenmärkte.

Bevor in den nachfolgenden Kapiteln die einzelnen zentralen Versorgungsbereiche im Detail dargestellt werden, erfolgt – ergänzend zu den nachfolgenden Analysen im Rahmen der Zentrensteckbriefe (siehe Kapitel 6.2.3 und 6.2.6) sowie der Wochenmarktsteckbriefe (siehe Anhang) – im Vorfeld ein Exkurs zur Bedeutung und Funktion der Gastronomie, des Handwerks sowie der Wochenmärkte für die Münsteraner Zentren. Durch die gesonderte Betrachtung der vorgenannten Zentrenfunktionen jenseits des stationären Einzelhandels kann das Einzelhandels- und Zentrenkonzept erste Erkenntnisse u. a. für ggf. denkbare weitere Fachkonzepte im Sinne einer aktiven Weiterentwicklung der Zentren über den Einzelhandel hinaus bieten, um sich zukünftig stärker zu positionieren (z. B. Wochenmarktkonzept, Gastronomiekonzept).

Bedeutung und Funktion der Gastronomie für die Zentren(entwicklung)

Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Münster wurden alle Gastronomiebetriebe in den zentralen Versorgungsbereichen erhoben und in den kartografischen Abbildungen der Zentren gesondert dargestellt.

Die Gastronomie gilt im Zuge aktueller, tendenziell negativer Einzelhandels- und Zentrenrends als Hoffnungsträger für florierende Innenstädte und Zentren von Morgen. Insbesondere die Kopplungsmöglichkeiten und Synergieeffekte haben sich in den letzten Jahren zunehmend verstärkt. So stellt die Gastronomie nach dem Einkaufen den zweitwichtigsten Grund eines Innenstadt-/Zentrenbesuchs dar. Gleichzeitig werden über 60 % der Einkäufe mit einem Gastronomiebesuch verbunden²⁹.

Auch in der Stadt Münster übernimmt die Gastronomie für die Attraktivität und Funktionsfähigkeit der Zentren eine bedeutende Rolle und trägt – jeweils auf einem unterschiedlichen Niveau – wesentlich zur Multifunktionalität der unterschiedlichen zentralen Versorgungsbereiche bei. Insbesondere die Innenstadt von Münster zeigt mit ihrem umfassenden und vielseitigen Angebot die Bedeutung der Gastronomie deutlich auf. Entsprechend zeigt sich aus dem Ergebnis der Online-Befragung, dass die Gastronomie noch vor dem Einzelhandel den häufigsten Besuchsgrund für die Münsteraner Innenstadt darstellt. In den kleineren Zentren findet sich ein gegenüber der City/Innenstadt naturgemäß deutlich eingeschränktes, wenngleich nicht selten attraktives Gastronomieangebot (siehe im Detail nachfolgende Zentrensteckbriefe). Somit übernimmt die Gastronomie auch in den Stadtbereichszentren, Stadtteilzentren und Nahversorgungszentren eine wichtige – allerdings dem Einzelhandel (deutlich) untergeordnete – Funktion als Frequenzbringer.

²⁹ vgl. CIMA Beratung + Management GmbH: cima.monitor 2024

Insgesamt zeigt sich, dass die Gastronomie als wichtige Zentrenfunktion jenseits des Einzelhandels zu sichern und gezielt weiterzuentwickeln ist. Dies gilt im Wesentlichen für die Innenstadt von Münster als städtebaulich und funktional höchst bedeutsames Zentrum, nachrangig aber auch für die weiteren Zentren entsprechend ihrer Versorgungsfunktion. Dies verdeutlicht ebenfalls die Online-Befragung, aus welcher sich die Zielstellung zur Sicherung und Etablierung von (weiteren) Gastronomiebetrieben in einem Großteil der zentralen Versorgungsbereiche ableiten lässt.

Dabei gilt es jedoch zu berücksichtigen, dass trotz steigender Umsatzzahlen und expandierender Konzepte das Entwicklungspotenzial stark standortabhängig ist. In diesem Zusammenhang ist ebenfalls darauf hinzuweisen, dass Stadtverwaltungen bundesweit regelmäßig mit Ansiedlungsfragestellungen auch außerhalb der Zentren konfrontiert werden. Vorgenannte Ansiedlungsanfragen stellen die städtischen und politischen Entscheider fortlaufend vor die Herausforderung, gastronomische Vorhaben im städtischen Gefüge einzuordnen. Um Fehlentwicklungen im Stadtgebiet entgegenzuwirken, liefert die Rechtsprechung (wenn auch im Vergleich zum Einzelhandel deutlich eingeschränkte) rechtliche Steuerungsmöglichkeiten. Parallel zum Einzelhandelskonzept hat ein **steuern- des Gastronomiekonzept** den rechtlichen Charakter eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts im Sinne des §1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und müsste bei der Aufstellung von Bauleitplänen bspw. im Rahmen von textlichen Festsetzungen berücksichtigt werden.

Bedeutung und Funktion des Handwerks für die Zentren(entwicklung)

Das Handwerk wurde im Rahmen der Konzeptfortschreibung ebenfalls gesondert betrachtet und in den Zentrenkarten dargestellt. Dabei zeigt sich, dass neben der Gastronomie auch das Handwerk insbesondere in Zeiten des beschleunigten Strukturwandels und den damit einhergehenden Herausforderungen in der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung als wichtiger Baustein für die Multifunktionalität und Nutzungsmischung der Münsteraner Zentren fungiert und als belebender Faktor wirkt. Analog zur Gastronomie ist insbesondere die Innenstadt von Münster von einer Vielzahl von Handwerksbetrieben geprägt. Gleichzeitig sind aber auch in der Mehrheit der kleineren Zentren (bis hin auf die Ebene der Nahversorgungszentren) eine gewisse Anzahl an Handwerksbetrieben verortet, die dort einen wichtigen Beitrag zur standortspezifischen Angebotsvielfalt leisten.

Darüber hinaus spielt das Handwerk auch im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung eine zentrale Rolle. Insbesondere der Einzelhandel fragt vor dem Hintergrund des Online-Handels und der weltweit multiplen Krisen (u. a. Nachwirkungen der Corona-Pandemie sowie Effekte des Ukraine-Kriegs und der Energiekrise) weniger Flächen nach. Aus der Perspektive des Handwerks kann ein zurückgehender Handelsbesatz neue Chancen zur Wiederansiedlung in den Zentren bieten, wonach das Handwerk – neben weiteren Zentrenfunktionen jenseits des Einzelhandels – bei der Bespielung von Zentren ein Baustein einer neuen funktionellen Vielfalt sein kann.

Vor diesem Hintergrund ist im Zusammenhang mit dem konzeptionellen Ziel zur Sicherung und Stärkung der Multifunktionalität in den Zentren auch stets das

Handwerk mitzudenken und zu berücksichtigen, um insgesamt der Herausforderung bzw. dem Ziel zur Stärkung und Weiterentwicklung von attraktiven und lebendigen Zentren gerecht werden zu können.

Bedeutung und Funktion der Wochenmärkte für die Zentren(entwicklung)

In Münster werden derzeit in der City/Innenstadt, in einigen Stadtbereichs- und Stadtteilzentren sowie an weiteren Standorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche insgesamt **13 Wochenmärkte** abgehalten. Im Rahmen der Konzeptfortschreibung wurden Vor-Ort-Analysen der bestehenden Märkte hinsichtlich der Angebotsqualität und -breite, städtebaulicher Aspekte sowie der funktionalen Einbindung in Form eines „Wochenmarkt-Checks“ durchgeführt.

Die übergeordneten handelsrelevanten Trends schaffen für die Wochenmärkte in Münster grundsätzlich gute Rahmenbedingungen. Der gesellschaftliche Wertewandel und die damit verbundene Nachfrage nach Regionalität, Nachhaltigkeit und Bio-Qualität beeinflussen das Warenangebot und die Bedeutung der Wochenmärkte in Münster zunehmend. Daher werden vor allem regionale Produkte aus der Heimat seitens der Münsteraner Kunden zunehmend bevorzugt. Auch weitere Parameter wie artgerechte Tierhaltung, Bio-Produkte oder Fair trade gewinnen für Kunden der Münsteraner Wochenmärkte deutlich an Bedeutung. Die verstärkt nachgefragte Nachhaltigkeit und Regionalität von Produkten wird auf den Wochenmärkten in Münster – wie kaum bei einer anderen Vertriebsform – glaubwürdig und authentisch bedient. Daher kommt – neben dem Wochenmarkt auf dem Domplatz – insbesondere dem ökologischen Bauernmarkt am Dom sowie dem umfangreichen Verkauf von Frischeprodukten auf den weiteren Wochenmärkten in Münster eine besondere Bedeutung zu.

Die Herausforderungen, denen sich die Münsteraner Marktbesucher konfrontiert sehen, gestalten sich jedoch seit einigen Jahren vielfältig. Zentral dabei ist die starke Konkurrenz durch die Lebensmittelmärkte, die heutzutage eine grundlegende Versorgungsfunktion einnehmen. Auf wachsenden Verkaufsflächen greifen diese immer öfter den Trend der Nachhaltigkeit und Regionalität (z. B. durch regionale (Eigen-)Marken) auf, um den Kundenwünschen nachzukommen und ein vermeintlich markthallenähnliches Angebot an Frischeprodukten zu offerieren. In diesem Zusammenhang können v. a. Lebensmitteldiscounter ihre Produkte zu niedrigeren Preisen anbieten und verschärfen für die Marktbesucher somit den Wettbewerb.

Insgesamt stellen die Wochenmärkte in Münster eine wichtige Ergänzung des stationären Einzelhandels dar und sind daher, insbesondere vor dem Hintergrund der beschriebenen Herausforderungen, langfristig zu sichern und zu stärken. Vor allem in den kleineren Zentren (u. a. Stadtteilzentrum Roxel, Stadtteilzentrum Nienberge) wirken die Wochenmärkte als bedeutende Frequenzbringer. Zudem gewinnen die Münsteraner Wochenmärkte neben der Versorgungsfunktion auch an Bedeutung als dritter Ort bzw. als sozialer Treffpunkt (vor dem Hintergrund des demografischen Wandels insbesondere für ältere Zielgruppen). Die dezidierte Analyse der Wochenmärkte wurde steckbriefartig aufbereitet und ist im Anhang einzusehen.

6.2.2 Online-Befragung

Im Rahmen der Konzeptfortschreibung wurde eine Online-Befragung zur Bewertung der Innenstadt und weiteren zentralen Versorgungsbereiche sowie zur Einschätzung der Nahversorgungssituation in den Stadtteilen von Münster durchgeführt. Insgesamt nahmen 2.078 Personen an der zweiwöchigen Befragung im Februar 2025 teil.

Die Ergebnisse verdeutlichen, dass insbesondere nahversorgungsrelevante Angebote (u. a. Lebensmittel, Drogeriewaren) zu einem Großteil von den Befragten fortlaufend innerhalb des Münsteraner Stadtgebiets eingekauft werden. Dies verdeutlicht nochmals die Bedeutung und bestärkt die Versorgungsfunktion der Innenstadt sowie der weiteren Zentren.

In Bezug auf die Bewertung der einzelnen Zentren steht überwiegend das Einkaufen als Besuchsgrund im Vordergrund. Hinsichtlich der fehlenden Angebote/Artikel wird seitens der Befragten verstärkt der Ausbau eines vielfältigen Gastronomieangebots sowie die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes nachgefragt.

Diese Aspekte wurden – soweit möglich – im Rahmen der vorliegenden Konzeptfortschreibung berücksichtigt. Insbesondere in Bezug auf ein standortspezifisch fehlendes Angebot im Drogeriewarensegment ist allerdings bereits an dieser Stelle darauf hinzuweisen, dass die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes von vielen Faktoren abhängig ist. Dazu zählen neben einer entsprechend notwendigen Flächenverfügbarkeit für eine Fachmarktansiedlung insbesondere angebotsseitige und nachfrageseitige Aspekte (u. a. Mantelbevölkerung und Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet, Wettbewerbsumfeld) sowie betreiberseitige Interessen. Im Zusammenspiel dieser Aspekte stellt eine – seitens der Befragten wünschenswerte – Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes nicht an jeden Standort eine realistische Entwicklungsoption dar. Grundsätzlich ist darauf zu verweisen, dass Drogeriefachmärkte – im Vergleich zu Lebensmittelmärkten – ein deutlich weitmaschigeres Angebotsnetz aufweisen. Demnach ist eine flächendeckende fußläufige Versorgung im Drogeriewarenfachmarktsegment nicht üblich. So werden auch perspektivisch in Münster fußläufig unterversorgte Siedlungsbereiche (bezogen auf Drogeriefachmärkte) weiterhin über umliegende Standortbereiche mitversorgt (woraus sich insbesondere u. a. für die Stadtbereichszentren und Stadtteilzentren größere Versorgungsbereiche ergeben, siehe Zentrenkonzept).

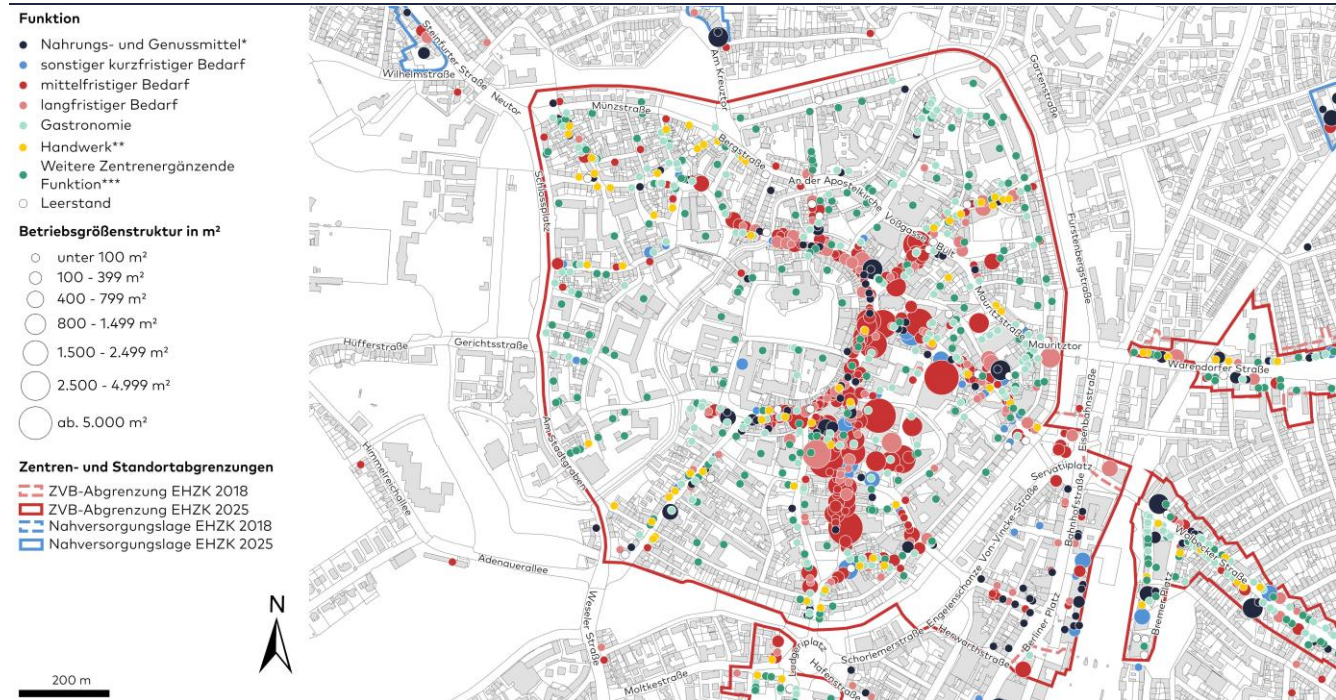
Im Zuge der Zentrensteckbriefe finden die Bewertungen der Innenstadt und weiteren Zentren (Besuchsgrund, fehlende Angebote/Artikel und Einordnung ausgewählter Aspekte) nachfolgend Berücksichtigung. Auch bei den Empfehlungen zur Weiterentwicklung der Zentren sowie der stadtteilspezifischen Nahversorgung werden die Ergebnisse entsprechend berücksichtigt. Die vollumfängliche Auswertung kann auf der Website der Stadt Münster eingesehen werden: <https://www.stadt-muenster.de/stadtplanung/fortschreibung-des-einzelhandels-und-zentrenkonzepts>.

6.2.3 Zentraler Versorgungsbereich City/Innenstadt

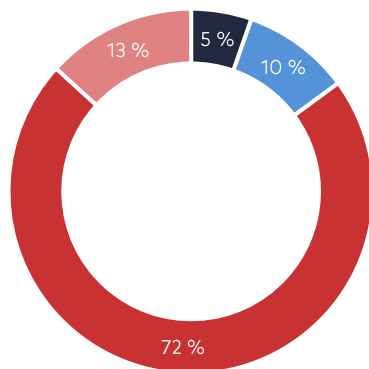
ZVB CITY/INNENSTADT (A_1)

Funktionszuweisung

Gesamtstädtische und regionale Versorgungsfunktion



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

Angebotsstruktur

absolut

anteilig

Einzelhandelsbetriebe****	546	33 %
Gesamtverkaufsfläche in m ² ****	160.300	27 %

462

-

Zentrenergänzende Funktionen

davon Gastronomie: 40 %

davon Handwerk: 14 %

Anzahl der Leerstände*****

27

3 %

Vergleichsdaten

EHJK 2018

EHJK 2025

Einzelhandelsbetriebe	619	-12 %
Gesamtverkaufsfläche in m ²	179.400	-11 %
Zentrenergänzende Funktionen	1.318	*****

Magnetbetriebe (Auswahl)

u. a. GALERIA, C&A, Petzhold, Media Markt, SportScheck, Primark

Exemplarische städtebauliche Situation



ZVB CITY/INNENSTADT (A_1)

Räumlicher Abgrenzungsvorschlag (Zielperspektive)

Im Wesentlichen Fortschreibung der bestehenden räumlichen Fassung gemäß EHJK Münster 2018; im Südosten und Westen wird der ZVB im Bereich Berliner Platz und Wolbecker Straße um die sich anschmiegenden Zentrennutzungen geringfügig erweitert

Einzelhandelsbesatz

Einzelhandelsbesatz setzt sich aus einer Mischung von kleinflächigen (inhabergeführten) Fachgeschäften sowie großflächigen Filialisten bzw. Magnetbetrieben zusammen (dabei überwiegend mittel- bis hochpreisiges Segment); der Angebotsschwerpunkt liegt weiterhin vorrangig im mittelfristigem Bedarfsbereich (dabei insbesondere im Segment Bekleidung); neben den stationären Einzelhandel fungieren der Wochenmarkt und der ökologische Bauernmarkt auf dem Domplatz als zusätzliche wichtige (temporäre) Ankerpunkte und Frequenzbringer für das Zentrum (dies wird auch anhand der überwiegend positiven Bewertung des Wochenmarktes im Rahmen der Online-Befragung deutlich)

Zentrenergänzende Funktionen

Das Einzelhandelsangebot wird durch ein vielfältiges und ausgewogenes Angebot an zentrenergänzenden Funktionen arrondiert; die Zentrenfunktionen jenseits des Einzelhandels werden neben (handelsnahen) Dienstleistungsangeboten dabei insbesondere durch eine Vielzahl an **Gastronomiebetrieben** geprägt, deren Struktur sich vornehmlich aus mittel- bis höherpreisigen Angeboten in Form von Cafés, Gaststätten und Restaurants zusammensetzt; die herausragende funktionale Bedeutung der Gastronomie wird durch die Online-Befragung unterstrichen, wonach diese den Hauptbesuchsgrund für die City/Innenstadt darstellt; darüber hinaus befinden sich insbesondere in den Nebenlagen der City/Innenstadt eine Vielzahl von **Handwerksbetrieben**, die einen wichtigen Beitrag zur standortspezifischen Angebotsvielfalt und zur Multifunktionalität des Zentrums beitragen.

Städtebauliche Struktur

Gewachsenes Zentrum mit hoher städtebaulicher und funktionaler Dichte sowie ausgeprägter Vitalität und Urbanität; innerhalb des Zentrums bilden die Einzelhandelsbetriebe sowie die ergänzenden Zentrenfunktionen nach wie vor eine deutliche ausgeprägte Hauptlage entlang der Fußgängerzone im Bereich der Ludgeristraße, des Prinzipalmarktes sowie der Salzstraße (bis zur Einmündung Klosterstraße), attraktive städtebauliche Gestaltung insbesondere begünstigt durch die zum Teil bestehenden historischen Bauwerke; in vielen Bereichen hohe Aufenthalts- und Verweilqualitäten durch anspruchsvolle Gestaltung des öffentlichen Raumes sowie der bestehenden Platzsituationen.

Potenzialflächen

Die weitestgehend geschlossenen Strukturen im ZVB bieten derzeit keine signifikanten räumlichen Entwicklungspotenziale für strukturprägende bzw. großflächige Einzelhandelsansiedlungen. Räumliche Entwicklungspotenziale ergeben sich daher gegenwärtig im Wesentlichen durch die wenigen bestehenden kleinflächigen Leerstände sowie durch Umstrukturierungen im Bestand.

Gesamtbewertung



Entwicklungsziele³⁰

- Sicherung und Stärkung der Angebots- und Branchenvielfalt im kurz-, mittel- und langfristigen Bedarf unter Berücksichtigung der oberzentralen Versorgungsfunktion Münsters sowie der Bedeutung für den Tourismus
- Gezielte qualitative sowie nach Möglichkeit quantitative Weiterentwicklung des Einzelhandelsangebotes
- Sicherung der Magnetbetriebe sowie nach Möglichkeit Ansiedlung weiterer Frequenzbringer
- Erhalt und Weiterentwicklung der Vielfalt an Fachgeschäften und Spezialangeboten
- Der ZVB City/Innenstadt soll auch weiterhin als primärer Ansiedlungsraum insb. für zentrenrelevante Sortimente im Stadtgebiet gelten
- Der ZVB City/Innenstadt auch bei Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten Einzelhandel (insb. bei kleinteilig strukturierten Einzelhandelsvorhaben) berücksichtigen
- Im Sinne einer möglichst hohen Multifunktionalität des Zentrums Sicherung und Weiterentwicklung handelsferner Zentrennutzungen in den Bereichen Gastronomie, Dienstleistungen, klassisches Handwerk, Freizeit, Kultur und Tourismus, ergänzt durch innerstädtisches Wohnen
- Sicherung der wichtigen Versorgungsfunktion der Wochenmärkte
- Aktivierung von Leerständen:
 - ggf. Wiederbelebung durch Zwischennutzungen als Option, um Trading-Down-Tendenzen entgegenzuwirken
 - als Nachnutzungsoption ebenfalls Zentrennutzungen jenseits des Einzelhandels mitdenken

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08-10/2024; Kartengrundlage: Stadt Münster; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Fotos: Stadt + Handel; *inkl. Bäckerei, Fleischerei; **klassisches Handwerk; ***davon Handwerk: 14%, nur klassisches Handwerk (ohne Bäckerei, Fleischerei etc.); ****anteilig bezogen auf Gesamtstadt; *****anteilig bezogen auf Standortbereich;

³⁰ Ergänzend zu den Entwicklungszielen wird auf das INSEK Münster Innenstadt und die darin formulierten Ziele verwiesen. Weitere Informationen finden Sie unter: https://www.stadt-muenster.de/fileadmin/user_upload/stadt-muenster/80_muenster-mitte/pdf/Druckfassung_150dpi_INSEK_Innenstadt_25.01.23.pdf.

*****aufgrund einer unterschiedlichen Erhebungsmethodik (EHZK Münster 2018: Bereitstellung der Daten seitens der Stadt Münster, dabei inkl. Obergeschossnutzungen; EHZK Münster 2025: Bestandserfassung durch Stadt + Handel ausschließlich in Erdgeschosslagen) wird auf die Darstellung einer Entwicklung im zeitlichen Verlauf verzichtet, um einer Missinterpretation entgegenzuwirken.

6.2.4 Zentrale Versorgungsbereiche: Stadtbereichszentren

Nach dem ZVB City/Innenstadt stellen die Stadtbereichszentren weiterhin die zweite Stufe innerhalb der Zentrenhierarchie der Stadt Münster dar. Im Vergleich zur City/Innenstadt verfügen die Stadtbereichszentren über eine deutlich geringere Ausstrahlung sowie einen deutlich geringeren Verkaufsflächenbesatz. Die Stadtbereichszentren sollen durch das Einzelhandelsangebot wie bisher vorrangig der teilsräumlichen Versorgung für bestimmte Stadtbereiche dienen, die über den jeweiligen Stadtteil bzw. das jeweilige Umfeld hinausgeht.

Tabelle 11: Stadtbereichszentren – Versorgungsfunktion, Angebotsstruktur und Typus

EHZK 2025		Versorgungsfunktion	Angebotsstruktur/ Fristigkeiten	Typ
B	Stadtbereichszentrum	Teilsräumliche Versorgungsfunktion für bestimmte Stadtbereiche, die über den jeweiligen Stadtteil bzw. das jeweilige Umfeld hinausgeht	Alle Bedarfsstufen Groß- und kleinflächige Einzelhandelsbetriebe Ergänzt um zentrenergänzende Funktionen	Heterogene Standortstruktur: Gewachsene zentrale Versorgungslagen in den großen Stadtteilen Im Rahmen der Stadtentwicklung gezielt planerisch entwickelte kompakte Versorgungszentren

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

In der folgenden Abbildung werden die räumliche Verteilung der acht ausgewiesenen Stadtbereichszentren gemäß beschriebener Zielperspektive auf gesamtstädtischer Ebene dargestellt.

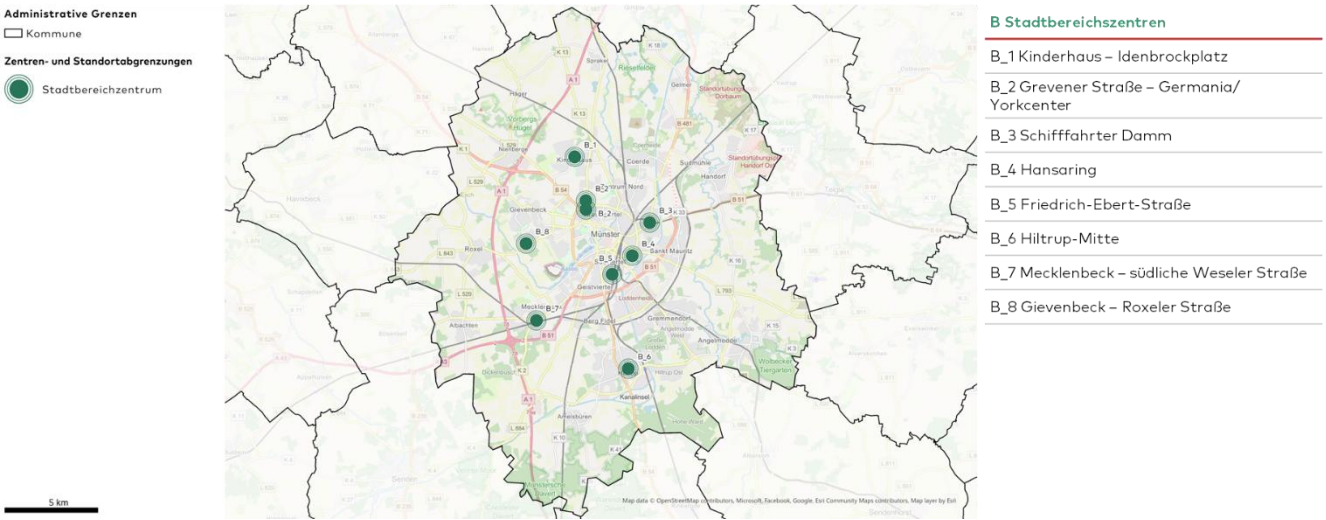
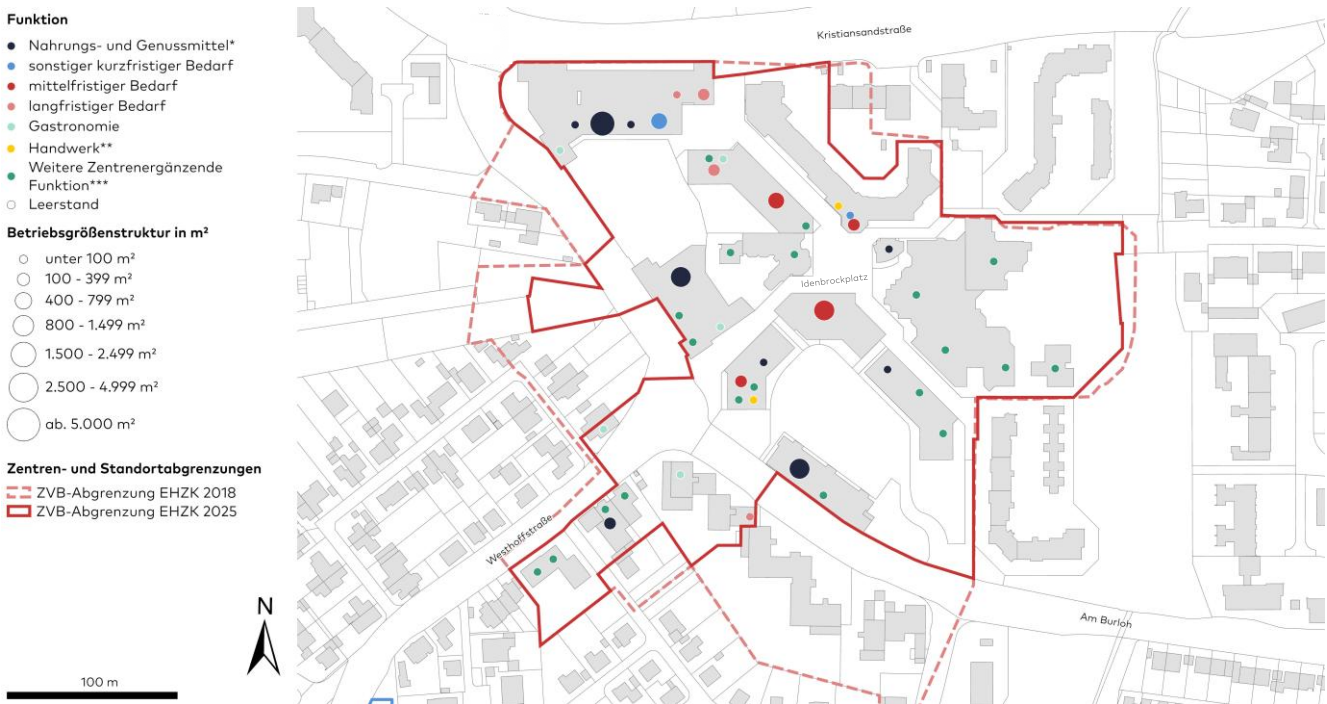


Abbildung 14: Übersicht und räumliche Verteilung der Stadtbereichszentren (Zielperspektive)
Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

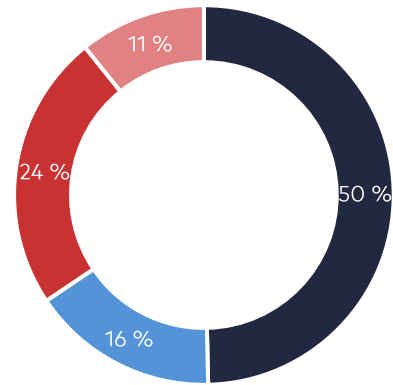
ZVB STADTBEREICHSZENTRUM KINDERHAUS – IDENBROCKPLATZ (B_1)

Funktionszuweisung

Versorgungsfunktion für den Stadtbereich, die über den Stadtteil hinausgeht



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

Angebotsstruktur

Einzelhandelsbetriebe****	absolut	21	anteilig	1 %
Gesamtverkaufsfläche in m²****		7.100		1 %
		21		-
Zentrenergänzende Funktionen			davon Gastronomie: 19 %	
			davon Handwerk: 10 %	

Anzahl der Leerstände*****	-	-
----------------------------	---	---

Vergleichsdaten	EHKK 2018	EHKK 2025
Einzelhandelsbetriebe	23	-10 %
Gesamtverkaufsfläche in m²	6.900	+3 %
Zentrenergänzende Funktionen	52	*****

Magnetbetriebe

Rewe, Aldi Nord, Lidl, dm

Exemplarische städtebauliche Situation



ZVB STADTBEREICHSZENTRUM KINDERHAUS – IDENBROCKPLATZ (B_1)

Räumlicher Abgrenzungsvorschlag (Zielperspektive)

Einkürzung der räumlichen Fassung um Bereiche mit vorrangiger Wohnnutzung; darüber hinaus Fortschreibung der räumlichen Fassung gemäß EHZK 2018

Einzelhandelsbesatz

Als wesentliche Magnetbetriebe fungieren die Lebensmittelbetriebe, die einen ausgewogenen Angebotsmix aus dem vollsortimentierten und discountorientierten Lebensmittelsegment bereitstellen, sowie der Drogeriefachmarkt; Ergänzung des Einzelhandelsbesatzes durch ein überwiegend discountorientiertes Angebot im mittelfristigen Bedarfsbereich (u.a. Woolworth, KiK); der Wochenmarkt stellt ergänzend zum stationären Einzelhandelsangebot temporär eine zusätzliche Angebotsform innerhalb des Zentrums dar

Zentrenergänzende Funktionen

Umfassendes Angebot an zentrenergänzenden Funktionen; gesundheitsnahe Dienstleistungen (insb. Arztpraxen) sowie soziale und kirchliche Einrichtungen prägen das zentrenergänzende Angebot; Bürgerhaus am Idenbrockplatz fungiert als soziale und kulturelle Anlaufstelle; weiterhin tragen **Gastronomiebetriebe** zur Angebotsvielfalt im Zentrum bei, wobei angesichts der vorrangig imbissorientierten Angebote Optimierungspotenziale bestehen (dies kommt ebenfalls im Rahmen der Online-Befragung zum Ausdruck); das **Handwerk** ist im Zentrum durch zwei niedrigschwellige Anbieter (Friseursalon/Kosmetikstudio) vertreten

Städtebauliche Struktur

Belebtes Zentrum in zentraler Lage des Stadtteils (vorrangig Mehrfamilienhausbebauung); Marktplatz und Kirche prägen das städtebauliche Erscheinungsbild des Zentrums; angesichts des hohen Versiegelungsgrades sowie mangelnder Sitzmöglichkeiten insgesamt eingeschränkte Aufenthalts- bzw. Verweilqualitäten im öffentlichen Raum des Zentrums (jedoch öffentliche Grünflächen und kleinere Parks in fußläufiger Distanz erreichbar)

Strukturprägende Potenzialflächen

Keine Potenzialflächen für strukturprägende Fachmarktansiedlungen (inkl. standardisierter Lebensmittelmarkt) erkennbar

Gesamtbewertung



Entwicklungsziele

- Weiterhin Sicherung und funktionsgerechte Stärkung des Einzelhandels im kurz-, mittel- und langfristigen Bereich gemäß der Versorgungsfunktion des ZVB (dabei ohne negative Auswirkungen insbesondere auf den übergeordneten ZVB City/Innenstadt)
- Langfristige Sicherung der wichtigen und standortprägenden Versorgungsfunktion des ZVB im Grundbedarf
- Über das stationäre Einzelhandelsangebot hinaus Sicherung und Stärkung des Wochenmarktes
- Im Sinne einer möglichst hohen Multifunktionalität des Zentrums Erhalt und Weiterentwicklung der Funktionsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie und Handwerk, ergänzt durch Wohnen

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08-10/2024; Kartengrundlage: Stadt Münster; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Fotos: Stadt + Handel; *inkl. Bäckerei, Fleischerei; **klassisches Handwerk; ***davon Handwerk: 14%; nur klassisches Handwerk (ohne Bäckerei, Fleischerei etc.); ****anteilig bezogen auf Gesamtstadt; *****anteilig bezogen auf Standortbereich; *****aufgrund einer unterschiedlichen Erhebungsmethodik (EHZK Münster 2018: Bereitstellung der Daten seitens der Stadt Münster, dabei inkl. Obergeschossnutzungen; EHZK Münster 2025: Bestandserfassung durch Stadt + Handel ausschließlich in Erdgeschosslagen) wird auf die Darstellung einer Entwicklung im zeitlichen Verlauf verzichtet, um einer Missinterpretation entgegenzuwirken.

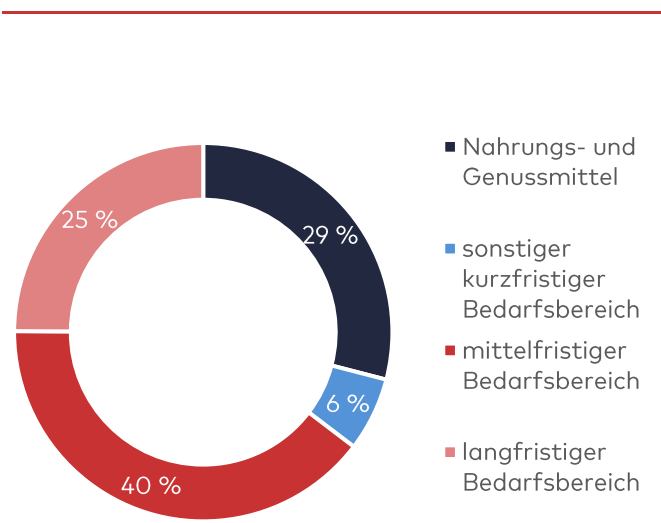
ZVB STADTBEREICHSZENTRUM GREVENER STRASSE – GERMANIA/YORKCENTER (B_2)

Funktionszuweisung

Versorgungsfunktion für den Stadtbereich, die über den Stadtteil hinausgeht



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



Angebotsstruktur	absolut	anteilig
Einzelhandelsbetriebe****	35	2 %
Gesamtverkaufsfläche in m²****	18.300	3 %
	31	-
Zentrenergänzende Funktionen	davon Gastronomie: 29 % davon Handwerk: 10 %	
Anzahl der Leerstände*****	-	-
Vergleichsdaten	EHJK 2018	EHJK 2025
Einzelhandelsbetriebe	37	-5 %
Gesamtverkaufsfläche in m²	18.400	-1 %
Zentrenergänzende Funktionen	77	*****

Magnetbetriebe

Decathlon, RS-Möbel, Yellow Möbel, Rewe/Rewe-Kaufpark, Aldi Nord, Lidl, dm, Golf House Münster

Exemplarische städtebauliche Situation



ZVB STADTBEREICHSZENTRUM GREVENER STRASSE – GERMANIA/YORKCENTER (B_2)

Räumlicher Abgrenzungsvorschlag (Zielperspektive)

Fortschreibung der räumlichen Fassung gemäß EHZK Münster 2018

Einzelhandelsbesatz

Einzelhandelsbesatz ist durch Sortimente der kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsstufe geprägt; dabei Angebotsmix aus großflächigem und kleinteilig-strukturiertem Einzelhandelsbesatz; nennenswertes Nahversorgungsangebot durch mehrere strukturprägende Lebensmittelanbieter und einen Drogeriefachmarkt; im mittelfristigen Bedarfsbereich sind insb. Angebote aus der Warengruppe Sportartikel/Fahrräder/Camping prägend, was vornehmlich auf das Vorhandensein des Decathlon-Marktes zurückzuführen ist; zwei Möbelhäuser prägen den langfristigen Bedarfsbereich; insgesamt gute und vielseitige Einzelhandelsstruktur innerhalb des Zentrums, die auch im Rahmen der Online-Befragung überwiegend als positiv bewertet wurde

Zentrenergänzende Funktionen

Diverse zentrenergänzende Funktionen ergänzen das Einzelhandelsangebot; sowohl medizinische Angebote als auch einzelhandelsnahe Dienstleistungen vorhanden; Factory Hotel als Besonderheit am Germania-Campus; Angebote wie Restaurants und Imbisse prägen die **gastronomische Vielfalt**; **Handwerksbetriebe** sind nur vereinzelt und dabei überwiegend in Form von Friseursalons vorzufinden

Städtebauliche Struktur

Das Zentrum wird weiterhin durch eine bipolare Struktur mit dem Germania-Campus im Norden und dem Yorkcenter im Süden bestimmt; Trennung der Standorte durch den York-Ring und die Hauptfeuerwehrwache; Germania-Campus als einheitlich geplantes, modernes Zentrum mit hoher Aufenthaltsqualität durch attraktive Plätze und Sitzmöglichkeiten; umliegendes Neubaugebiet mit Grünflächen trägt weiter zur Attraktivierung des Zentrums bei; Yorkcenter mit hohen Versiegelungsgrad und geringerer Aufenthaltsqualität, wonach Optimierungspotenziale erkennbar sind (diese Einschätzung entspricht im Wesentlichen auch den Ergebnissen der Online-Befragung hinsichtlich der Bewertung der Stadtraumgestaltung im Zentrum)

Strukturprägende Potenzialflächen

Keine Potenzialflächen für strukturprägende Fachmarktansiedlungen (inkl. standardisierter Lebensmittelmarkt) erkennbar

Gesamtbewertung



Entwicklungsziele

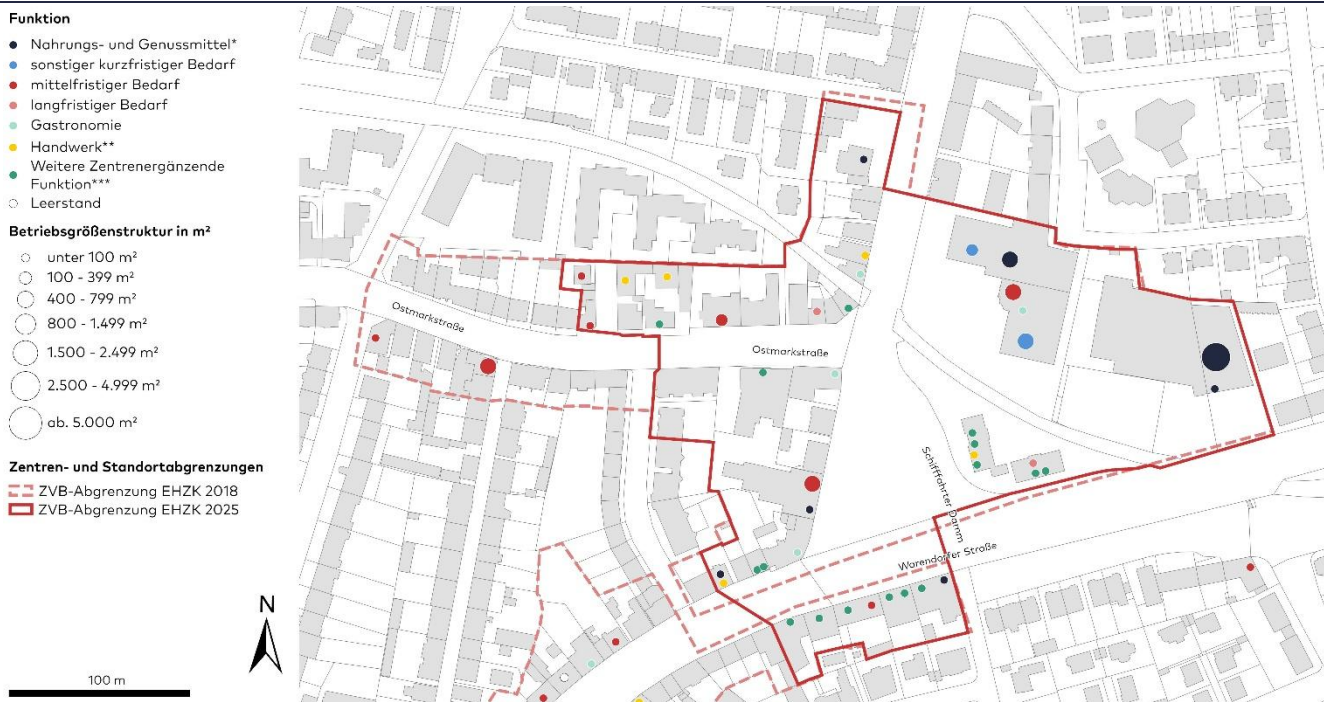
- Weiterhin Sicherung und funktionsgerechte Stärkung des Einzelhandels im kurz-, mittel- und langfristigen Bereich gemäß der Versorgungsfunktion des ZVB (dabei ohne negative Auswirkungen insbesondere auf den übergeordneten ZVB City/Innenstadt)
- Im Sinne einer möglichst hohen Multifunktionalität des Zentrums Erhalt und Weiterentwicklung der Funktionsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie und Handwerk, ergänzt durch Wohnen

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08-10/2024; Kartengrundlage: Stadt Münster; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Fotos: Stadt + Handel; *inkl. Bäckerei, Fleischerei; **klassisches Handwerk; ***davon Handwerk: 14%, nur klassisches Handwerk (ohne Bäckerei, Fleischerei etc.); ****anteilig bezogen auf Gesamtstadt; *****anteilig bezogen auf Standortbereich; *****aufgrund einer unterschiedlichen Erhebungsmethodik (EHZK Münster 2018: Bereitstellung der Daten seitens der Stadt Münster, dabei inkl. Obergeschossnutzungen; EHZK Münster 2025: Bestandserfassung durch Stadt + Handel ausschließlich in Erdgeschosslagen) wird auf die Darstellung einer Entwicklung im zeitlichen Verlauf verzichtet, um einer Missinterpretation entgegenzuwirken.

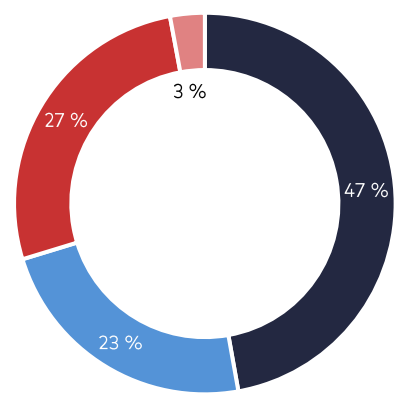
ZVB STADTBEREICHSZENTRUM SCHIFFFAHRTER DAMM (B_3)

Funktionszuweisung

Versorgungsfunktion für den Stadtbereich, die über den Stadtteil hinausgeht; intensive Wechselwirkung im Sinne einer Arbeitsteilung mit dem Stadtteilzentrum Warendorfer



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

Angebotsstruktur	absolut	anteilig
Einzelhandelsbetriebe****	15	1 %
Gesamtverkaufsfläche in m²****	6.500	1 %
	22	-
Zentrenergänzende Funktionen	davon Gastronomie: 18 % davon Handwerk: 23 %	
Anzahl der Leerstände*****	-	-
Vergleichsdaten	EHJK 2018	EHJK 2025
Einzelhandelsbetriebe	20	-25 %
Gesamtverkaufsfläche in m²	7.100	-9 %
Zentrenergänzende Funktionen	37	*****

Magnetbetriebe

Rewe, Netto Marken-Discount, Rossmann

Exemplarische städtebauliche Situation



ZVB STADTBEREICHSZENTRUM SCHIFFFAHRTER DAMM (B_3)

Räumlicher Abgrenzungsvorschlag (Zielperspektive)

Nur geringe Prägung durch Zentrennutzungen im westlichen Bereich entlang der Ostmarkstraße (im Wesentlichen Wohnnutzung), somit entsprechende Reduzierung um die Bereiche mit deutlich abnehmender Nutzungsdichte jenseits des Wohnens; vor dem Hintergrund der empfohlenen Einkürzung des angrenzenden Stadtteilzentrums Warendorfer Straße (C1_3): Einbeziehung des durch Zentrennutzungen geprägten Bereiches südlich der Warendorfer Straße (Querungsmöglichkeit durch Fuß- und Radfahrerampel unmittelbar gegeben); darüber hinaus Fortschreibung der räumlichen Fassung gemäß EHZK Münster 2018

Einzelhandelsbesatz

Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich; dabei besteht durch den bestehenden Lebensmittelvollsortimenter, Lebensmitteldiscounter und Drogeriefachmarkt ein attraktiver Betriebstypenmix im Bereich der Nahversorgung; darüber hinaus wird die Angebotsstruktur durch kleinteilige, spezialisierte Einzelhandelsangebote bzw. Fachgeschäfte insbesondere aus dem kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich ergänzt; nur geringfügiges Angebot mit langfristig nachgefragten Bedarfsgütern; ein Wochenmarkt ist aktuell nicht im Zentrum verortet, wird aber gemäß den Teilnehmenden der Online-Befragung nachgefragt

Zentrenergänzende Funktionen

Umfassendes Angebot an zentrenergänzenden Funktionen, welches überwiegend durch handelsnahe bzw. personennahe Dienstleistungen geprägt ist; darüber hinaus nennenswerter Anteil an (spezialisierten) **Handwerksbetrieben** (u. a. Malerbetrieb, Schlüssel-/Montagedienst) und **Gastronomiebetrieben** (Imbisse und weitere kleinteilige, gastronomische Betriebe zum Teil mit Außenbestuhlung), die ergänzend zum Funktionsmix im Zentrum beitragen

Städtebauliche Struktur

Vorrangig funktional ausgerichtetes Zentrum; angesichts des Durchgangsverkehrs, des hohen Versiegelungsgrades sowie der Gestaltung des öffentlichen Raumes insgesamt deutliche eingeschränkte Aufenthalts- bzw. Verweilqualitäten innerhalb des Zentrums (diese Einordnung spiegelt sich ebenfalls in der Bewertung der Stadtraumgestaltung im Rahmen der Online-Befragung wider)

Strukturprägende Potenzialflächen

Keine Potenzialflächen für strukturprägende Fachmarktansiedlungen (inkl. standardisierter Lebensmittelmarkt) erkennbar

Gesamtbewertung



Entwicklungsziele

- Weiterhin Sicherung und funktionsgerechte Stärkung des Einzelhandels im kurz-, mittel- und langfristigen Bereich gemäß der Versorgungsfunktion des ZVB (dabei ohne negative Auswirkungen insbesondere auf den übergeordneten ZVB City/Innenstadt)
- Langfristige Sicherung der wichtigen und standortprägenden Versorgungsfunktion des ZVB im Grundbedarf
- Ggf. Prüfung der Möglichkeit zur Etablierung eines Wochenmarktes im ZVB (entsprechend den Ergebnissen der Online-Befragung)
- Im Sinne einer möglichst hohen Multifunktionalität des Zentrums Erhalt und Weiterentwicklung der Funktionsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie und Handwerk, ergänzt durch Wohnen

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08-10/2024; Kartengrundlage: Stadt Münster; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Fotos: Stadt + Handel; *inkl. Bäckerei, Fleischerei; **klassisches Handwerk; ***davon Handwerk: 14%; nur klassisches Handwerk (ohne Bäckerei, Fleischerei etc.); ****anteilig bezogen auf Gesamtstadt; *****anteilig bezogen auf Standortbereich; *****aufgrund einer unterschiedlichen Erhebungsmethodik (EHZK Münster 2018: Bereitstellung der Daten seitens der Stadt Münster, dabei inkl. Obergeschossnutzungen; EHZK Münster 2025: Bestandserfassung durch Stadt + Handel ausschließlich in Erdgeschosslagen) wird auf die Darstellung einer Entwicklung im zeitlichen Verlauf verzichtet, um einer Missinterpretation entgegenzuwirken.

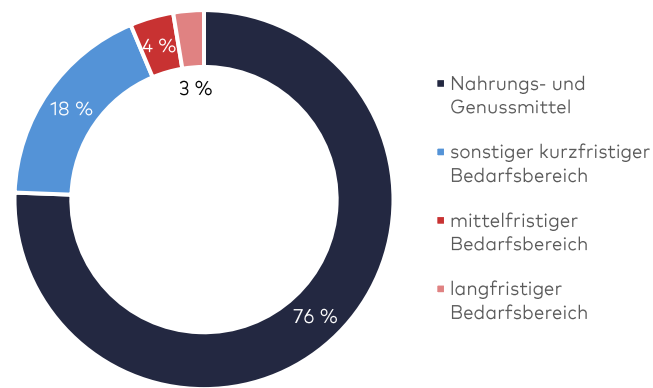
ZVB STADTBEREICHSZENTRUM HANSARING (B_4)

Funktionszuweisung

Versorgungsfunktion für den Stadtbereich, die über den Stadtteil hinausgeht; intensive Wechselbeziehungen mit dem Stadtteilzentrum Wolbecker Straße westlich und der Nahversorgungslage Wolbecker Straße östlich (Stadtbereichszentrum Hansaring als sog. „Kopfstandort“)



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



Angebotsstruktur	absolut	anteilig
Einzelhandelsbetriebe****	9	1 %
Gesamtverkaufsfläche in m²****	6.700	1 %
	9	-
Zentrenergänzende Funktionen	davon Gastronomie: 78 % davon Handwerk: -	
Anzahl der Leerstände*****	-	-
Vergleichsdaten	EHJK 2018	EHJK 2025
Einzelhandelsbetriebe	6	+50 %
Gesamtverkaufsfläche in m²	1.800	+276 %
Zentrenergänzende Funktionen	12	*****

Magnetbetriebe

Edeka, Rewe, Aldi Nord, Penny, dm

Exemplarische städtebauliche Situation



ZVB STADTBEREICHSZENTRUM HANSARING (B_4)

Räumlicher Abgrenzungsvorschlag (Zielperspektive)

Einkürzung der räumlichen Fassung um Bereiche mit vorrangiger Wohnnutzung; darüber hinaus Fortschreibung der räumlichen Fassung gemäß EHZK Münster 2018

Einzelhandelsbesatz

Im Kontext der im Nachgang des EHZK Münster 2018 erfolgten Realisierung des Hafenmarktes deutlicher Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich (dabei insbesondere im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel); ausgewogenes Angebot an vollsortimentierten und discountorientierten Lebensmittelmärkten, welche um einen modernen Drogeriefachmarkt ergänzt werden; somit insgesamt guter Betriebstypenmix im Bereich der Nahversorgung; die strukturprägenden Anbieter werden durch einige wenige kleinteilige Einzelhandelsnutzungen vorrangig aus dem Bereich der Grundversorgung arrondiert

Zentrenergänzende Funktionen

Das insgesamt geringfügige Angebot an zentrenergänzenden Funktionen wird insbesondere durch imbiessorientierte **Gastronomiebetriebe** geprägt; personennahe Dienstleistungsangebote sind nur sehr eingeschränkt vorzufinden; **Handwerksbetriebe** sind im Zentrum nicht vorhanden

Städtebauliche Struktur

Modern entwickelter „Hafenmarkt“, welcher maßgeblich zur Verbesserung der städtebaulichen Struktur und Steigerung der Aufenthaltsqualität im Zentrum beiträgt; das direkt angrenzende Hafen- und Kanalareal bietet zudem eine hohe standortnahe Aufenthaltsqualität; unmittelbar östlich des Zentrums ist das urbane Quartier "Stadthafen Nord" geplant

Strukturprägende Potenzialflächen

Nach der erfolgten Realisierung des Hafenmarktes keine Potenzialflächen für strukturprägende Fachmarktansiedlungen (inkl. standardisierter Lebensmittelmarkt) erkennbar

Gesamtbewertung



Entwicklungsziele

- Weiterhin Sicherung und funktionsgerechte Stärkung des Einzelhandels im kurz-, mittel- und langfristigen Bereich gemäß der Versorgungsfunktion des ZVB (dabei ohne negative Auswirkungen insbesondere auf den übergeordneten ZVB City/Innenstadt)
- Langfristige Sicherung der wichtigen und standortprägenden Versorgungsfunktion des ZVB im Grundbedarf
- Im Sinne einer möglichst hohen Multifunktionalität des Zentrums Erhalt und Weiterentwicklung der Funktionsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie und Handwerk, ergänzt durch Wohnen

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08-10/2024; Kartengrundlage: Stadt Münster; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Fotos: Stadt + Handel; *inkl. Bäckerei, Fleischerei; **klassisches Handwerk; ***davon Handwerk: 14%, nur klassisches Handwerk (ohne Bäckerei, Fleischerei etc.); ****anteilig bezogen auf Gesamtstadt; *****anteilig bezogen auf Standortbereich; *****aufgrund einer unterschiedlichen Erhebungsmethodik (EHZK Münster 2018: Bereitstellung der Daten seitens der Stadt Münster, dabei inkl. Obergeschossnutzungen; EHZK Münster 2025: Bestandserfassung durch Stadt + Handel ausschließlich in Erdgeschosslagen) wird auf die Darstellung einer Entwicklung im zeitlichen Verlauf verzichtet, um einer Missinterpretation entgegenzuwirken.

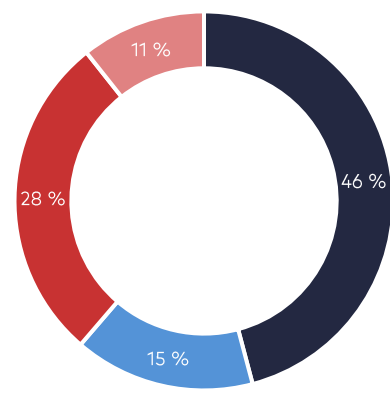
ZVB STADTBEREICHSZENTRUM FRIEDRICH-EBERT-STRASSE (B_5)

Funktionszuweisung

Versorgungsfunktion für den Stadtbereich, die über den Stadtteil hinausgeht; intensive Wechselwirkung im Sinne einer Arbeitsteilung mit dem Stadtteilzentrum Hammer Straße (Stadtbereichszentrum Friedrich-Ebert-Straße als sog. „Kopfstandort“)



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

Angebotsstruktur	absolut	anteilig
Einzelhandelsbetriebe****	16	1 %
Gesamtverkaufsfläche in m²****	7.200	1 %
Zentrenergänzende Funktionen	26	-
	davon Gastronomie: 12 %	
	davon Handwerk: 12 %	
Anzahl der Leerstände*****	-	-
Vergleichsdaten	EHJK 2018	EHJK 2025
Einzelhandelsbetriebe	22	-38 %
Gesamtverkaufsfläche in m²	18.600	-20 %
Zentrenergänzende Funktionen	43	*****

Magnetbetriebe

E-Center, Aldi Nord, dm, Takko, SCHUH OKAY

Exemplarische städtebauliche Situation



ZVB STADTBEREICHSZENTRUM FRIEDRICH-EBERT-STRASSE (B_5)

Räumlicher Abgrenzungsvorschlag (Zielperspektive)

Einkürzung der räumlichen Fassung um Bereiche mit vorrangiger Wohnnutzung; darüber hinaus Fortschreibung der räumlichen Fassung gemäß EHZK 2018

Einzelhandelsbesatz

Aus räumlicher Sicht deutlicher Angebotsschwerpunkt im südlichen Bereich des Zentrums; dabei vorrangig Angebotsmix aus Nahversorgungsangeboten und discountorientierten Fachmärkten insb. aus den Warengruppen Bekleidung und Schuhe/Lederwaren; guter Branchenmix im Bereich der Nahversorgung durch das Vorhandensein eines Lebensmittelvollsortimenters, eines Lebensmitteldiscounters und eines Drogeriefachmarktes; der nördliche Bereich ist ausschließlich durch deutlich kleinteilige Einzelhandelsstrukturen insb. aus dem mittelfristigen Bedarfsbereich geprägt

Zentrenergänzende Funktionen

Einzelhandelsstruktur wird um ein umfassendes Angebot an zentrenergänzenden Funktionen erweitert, dabei insbesondere in Form von Dienstleistungsbetrieben (u. a. aus dem Gesundheitssektor); darüber hinaus gewisse Angebotsarrondierung durch **Gastronomie- sowie Handwerksbetriebe**

Städtebauliche Struktur

Zentrum mit heterogener Bebauungsstruktur; im Süden funktional geprägte Fachmarktagglomeration, im Norden überwiegend kleinteilige gewachsene Strukturen entlang der Friedrich-Ebert-Straße (Zentrennutzungen vorrangig als Funktionsunterlage von Wohnhäusern); insgesamt deutlich eingeschränkte Aufenthalts- und Verweilqualitäten durch erhebliche Kfz-Verkehre auf der Friedrich-Ebert-Straße

Strukturprägende Potenzialflächen

Keine Potenzialflächen für strukturprägende Fachmarktansiedlungen (inkl. standardisierter Lebensmittelmarkt) erkennbar

Gesamtbewertung



Entwicklungsziele

- Weiterhin Sicherung und funktionsgerechte Stärkung des Einzelhandels im kurz-, mittel- und langfristigen Bereich gemäß der Versorgungsfunktion des ZVB (dabei ohne negative Auswirkungen insbesondere auf den übergeordneten ZVB City/Innenstadt)
- Langfristige Sicherung der wichtigen und standortprägenden Versorgungsfunktion des ZVB im Grundbedarf
- Im Sinne einer möglichst hohen Multifunktionalität des Zentrums Erhalt und Weiterentwicklung der Funktionsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie und Handwerk, ergänzt durch Wohnen

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08-10/2024; Kartengrundlage: Stadt Münster; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Fotos: Stadt + Handel; *inkl. Bäckerei, Fleischerei; **klassisches Handwerk; ***davon Handwerk: 14%, nur klassisches Handwerk (ohne Bäckerei, Fleischerei etc.); ****anteilig bezogen auf Gesamtstadt; *****anteilig bezogen auf Standortbereich; *****aufgrund einer unterschiedlichen Erhebungsmethodik (EHZK Münster 2018: Bereitstellung der Daten seitens der Stadt Münster, dabei inkl. Obergeschossnutzungen; EHZK Münster 2025: Bestandserfassung durch Stadt + Handel ausschließlich in Erdgeschosslagen) wird auf die Darstellung einer Entwicklung im zeitlichen Verlauf verzichtet, um einer Missinterpretation entgegenzuwirken.

ZVB STADTBEREICHSZENTRUM HILTRUP-MITTE (B_6)

Funktionszuweisung

Versorgungsfunktion für den Stadtbereich,
die über den Stadtteil hinausgeht

Funktion

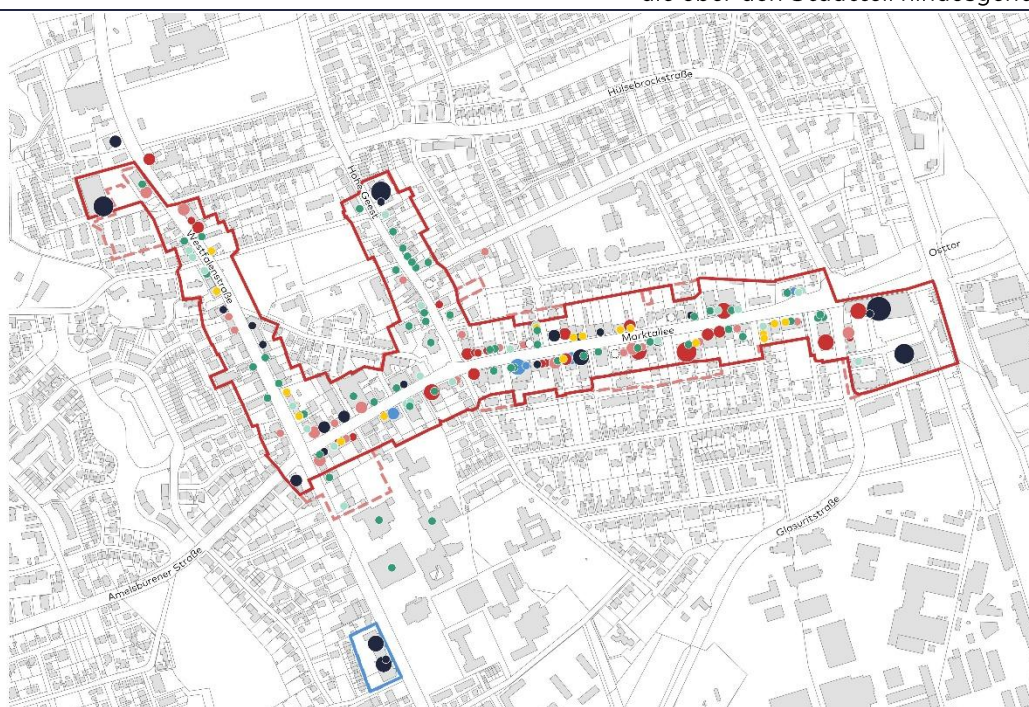
- Nahrungs- und Genussmittel*
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf
- Gastronomie
- Handwerk**
- Weitere Zentrenergänzende**
- Funktion***
- Leerstand

Betriebsgrößenstruktur in m²

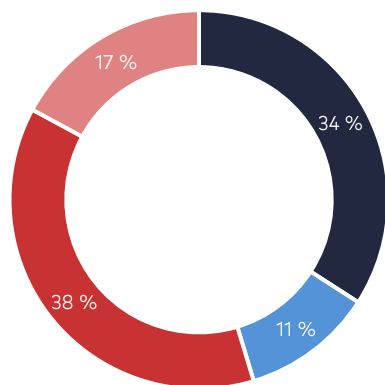
- unter 100 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 1.499 m²
- 1.500 - 2.499 m²
- 2.500 - 4.999 m²
- ab 5.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

- ZVB-Abgrenzung EHJK 2018
- ZVB-Abgrenzung EHJK 2025
- Nahversorgungslage EHJK 2018
- Nahversorgungslage EHJK 2025



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

Angebotsstruktur

	absolut	anteilig
Einzelhandelsbetriebe****	81	5 %
Gesamtverkaufsfläche in m²****	18.000	3 %
	87	-
Zentrenergänzende Funktionen	davon Gastronomie: 23 % davon Handwerk: 25 %	

Anzahl der Leerstände*****	4	2 %
----------------------------	---	-----

Vergleichsdaten	EHJK 2018	EHJK 2025
Einzelhandelsbetriebe	84	-4 %
Gesamtverkaufsfläche in m²	14.600	+23 %
Zentrenergänzende Funktionen	175	*****

Magnetbetriebe

u. a. Edeka, Lidl, Aldi Nord, K+K, Woolworth, dm

Exemplarische städtebauliche Situation



ZVB STADTBEREICHSZENTRUM HILTRUP-MITTE (B_6)

Räumlicher Abgrenzungsvorschlag (Zielperspektive)

Kleinräumige Anpassung des ZVB im nordwestlichen Randbereich, dabei Ausweitung der räumlichen Fassung um den im Nachgang des EHZK Münster 2018 verlagerten LIDL-Standort bei gleichzeitiger Einkürzung um die mittlerweile reinen Wohnnutzungen am LIDL-Altstandort; darüber hinaus Reduzierung des ZVB im Kreuzungsbereich Marktallee/Westfalenstraße sowie Rücknahme entlang der Marktallee in Bezug auf die hinteren, der Marktallee abgewandten Grundstücksteile; im Weiteren Fortschreibung der bestehenden räumlichen Fassung gemäß EHZK Münster 2018; in diesem Kontext ist festzuhalten, dass nach wie vor keine Ausweitung des ZVB in Richtung Süden um die dort bestehende Nahversorgungslage Hiltrup-Mitte – Westfalenstraße (D_13) erfolgt; dies begründet sich mit den bestehenden Strukturen im Zwischenbereich entlang der Westfalenstraße (sehr grobkörnige Struktur im östlichen Bereich der Westfalenstraße (u. a. Stadthalle, Hallenbad), im westlichen Bereich der Westfalenstraße keine Zentrennutzungen, sondern ausschließlich Wohnnutzungen); damit unterscheidet sich dieser Lagebereich deutlich von dem nördlichen Ausläufer in Richtung LIDL-Markt, der durch eine Vielzahl an kleinteiligen Zentrennutzungen (Einzelhandel, Dienstleistungen, Handwerk, Gastronomie) geprägt ist, die untereinander einen städtebaulich-funktionalen Zusammenhang aufweisen; damit entspricht eine Ausweitung des ZVB in Richtung Süden nicht der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Münster

Einzelhandelsbesatz

Überwiegend kleinteilig strukturierte Einzelhandelsbetriebe, die durch strukturprägende Fachmarktstrukturen aus dem kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich ergänzt werden; durch die Erweiterung bzw. Neuaufstellung der Lebensmittelmärkte EDEKA, ALDI Nord und LIDL wurde die lebensmittelbezogene Versorgungsfunktion des ZVB weiter gestärkt; das Lebensmittelangebot wird durch einen Drogeriefachmarkt ergänzt, wonach im ZVB ein guter nahversorgungsrelevanter Betriebstypenmix gegeben ist; die strukturprägenden Nahversorger werden durch eine Vielzahl von deutlich kleinteiligen Einzelhandelsstrukturen aus dem kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereichen ergänzt; neben dem stationären Einzelhandelsangebot übernimmt der Hiltruper Wochenmarkt eine bedeutende Versorgungsfunktion

Zentrenergänzende Funktionen

Vielfältiges Angebot an zentrenergänzenden Funktionen, welches – entsprechend der Online-Befragung – zu den wichtigsten Besuchsgründen des Zentrums zählt; dabei nennenswertes Angebot an **gastronomischen Betrieben** (u. a. (Eis-)Cafés, Restaurants und Imbisse) sowie **Handwerksbetrieben** (dabei vornehmlich niedrigschwellige Angebote wie Friseursalons und Kosmetikstudios)

Städtebauliche Struktur

Gewachsenes Zentrum mit hoher funktionaler und städtebaulicher Dichte entlang der Marktallee; angesichts des Durchgangsverkehrs, des hohen Versiegelungsgrades sowie der Gestaltung des öffentlichen Raumes insgesamt eingeschränkte Aufenthaltsqualitäten innerhalb des ZVB; eine wesentliche Ausnahme bildet der Bereich um die Kirche, wo neben Grünflächen, kleinteiligen Spielgeräten und Sitzgelegenheiten eine gewisse Verweilqualität besteht

Strukturprägende Potenzialflächen

Keine Potenzialflächen für strukturprägende Fachmarktansiedlungen (inkl. standardisierter Lebensmittelmarkt) erkennbar

Gesamtbewertung



Entwicklungsziele

- Weiterhin Sicherung und funktionsgerechte Stärkung des Einzelhandels im kurz-, mittel- und langfristigen Bereich gemäß der Versorgungsfunktion des ZVB (dabei ohne negative Auswirkungen insbesondere auf den übergeordneten ZVB City/Innenstadt)
- Langfristige Sicherung der wichtigen und standortprägenden Versorgungsfunktion des ZVB im Grundbedarf
- Über das stationäre Einzelhandelsangebot hinaus Sicherung und Stärkung des Wochenmarktes
- Im Sinne einer möglichst hohen Multifunktionalität des Zentrums Erhalt und Weiterentwicklung der Funktionsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie und Handwerk, ergänzt durch Wohnen

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08-10/2024; Kartengrundlage: Stadt Münster; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Fotos: Stadt + Handel; *inkl. Bäckerei, Fleischerei; **klassisches Handwerk; ***davon Handwerk: 14%, nur klassisches Handwerk (ohne Bäckerei, Fleischerei etc.); ****anteilig bezogen auf Gesamtstadt; *****anteilig bezogen auf Standortbereich; *****aufgrund einer unterschiedlichen Erhebungsmethodik (EHZK Münster 2018: Bereitstellung der Daten seitens der Stadt Münster, dabei inkl. Obergeschossnutzungen; EHZK Münster 2025: Bestandserfassung durch Stadt + Handel ausschließlich in Erdgeschosslagen) wird auf die Darstellung einer Entwicklung im zeitlichen Verlauf verzichtet, um einer Missinterpretation entgegenzuwirken.

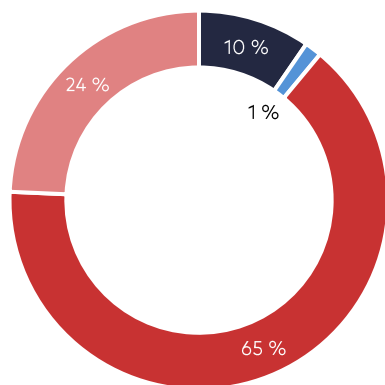
ZVB STADTBEREICHSZENTRUM MECKLENBECK – SÜDLICH WESELER STRASSE (B_7)

Funktionszuweisung

Versorgungsfunktion für den Stadtbereich,
die über den Stadtteil hinausgeht



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

Angebotsstruktur

absolut

anteilig

Einzelhandelsbetriebe****	6	<1 %
Gesamtverkaufsfläche in m²****	7.300	1 %

Zentrenergänzende Funktionen

2	-
davon Gastronomie: 50 %	
davon Handwerk: -	

Anzahl der Leerstände*****	1	11 %
----------------------------	---	------

Vergleichsdaten

	EHJK 2018	EHJK 2025
Einzelhandelsbetriebe	5	+15 %
Gesamtverkaufsfläche in m²	6.200	+20 %
Zentrenergänzende Funktionen	-	-

Magnetbetriebe

Aldi Nord, JYSK, Swiss Sense, Ley's Markenmode Megastore

Exemplarische städtebauliche Situation



ZVB STADTBEREICHSZENTRUM MECKLENBECK – SÜDLICH WESELER STRASSE (B_7)

Räumlicher Abgrenzungsvorschlag (Zielperspektive)

Fortschreibung der räumlichen Fassung gemäß EHJK 2018

Einzelhandelsbesatz

Angebotsschwerpunkt im mittelfristigen Bedarfsbereich (dabei insb. Bekleidung); zudem nennenswertes Angebot im langfristigen Bedarfsbereich (hierbei v. a. im Möbelsegment); das nahversorgungsrelevante Angebot wird derzeit im Wesentlichen durch einen Lebensmitteldiscounter bereitgestellt, ein Lebensmittelvollsortimenter sowie ein Drogeriefachmarkt sind im ZVB nicht vorhanden; bezogen auf das Drogeriewarensegment ist allerdings relativierend zu berücksichtigen, dass die Versorgung des Stadtteils Mecklenbeck derzeit durch das Stadtteilzentrum Mecklenbeck-Mitte gewährleistet wird; angesichts der Standortanforderungen von klassischen Drogeriefachmärkten sowie der siedlungsräumlichen und wettbewerblichen Gegebenheiten erscheint die Ansiedlung eines weiteren Drogeriefachmarktes im Stadtbereichszentrum Mecklenbeck – südlich Weseler Straße (B_7) bzw. im Stadtteil Mecklenbeck wenig realistisch; demnach bestehen gewisse Optimierungspotenziale im Sinne einer Weiterentwicklung der standortspezifischen Versorgungsfunktion allenfalls im Bereich Nahrungs- und Genussmittel

Zentrenergänzende Funktionen

Insgesamt deutlich eingeschränktes Angebot an zentrenergänzenden Funktionen jenseits des Einzelhandels; dabei ist allerdings positiv hervorzuheben, dass im Rahmen der Bestandserhebung 2015 keinerlei zentrenergänzende Funktionen am Standort verortet waren; dennoch ist der Funktionsmix nach wie vor als eingeschränkt und somit als verbesserungswürdig einzuordnen.

Städtebauliche Struktur

Zusammenhängend geplantes monofunktionales Zentrum ohne besondere Aufenthalts- und Verweilqualitäten; im Wesentlichen autokundenorientierter Standort mit Hauptausrichtung zu den rückwärtig gelegenen Parkplatzflächen

Strukturprägende Potenzialflächen

Keine Potenzialflächen für strukturprägende Fachmarktansiedlungen (inkl. standardisierter Lebensmittelmarkt) erkennbar

Gesamtbewertung



Entwicklungsziele

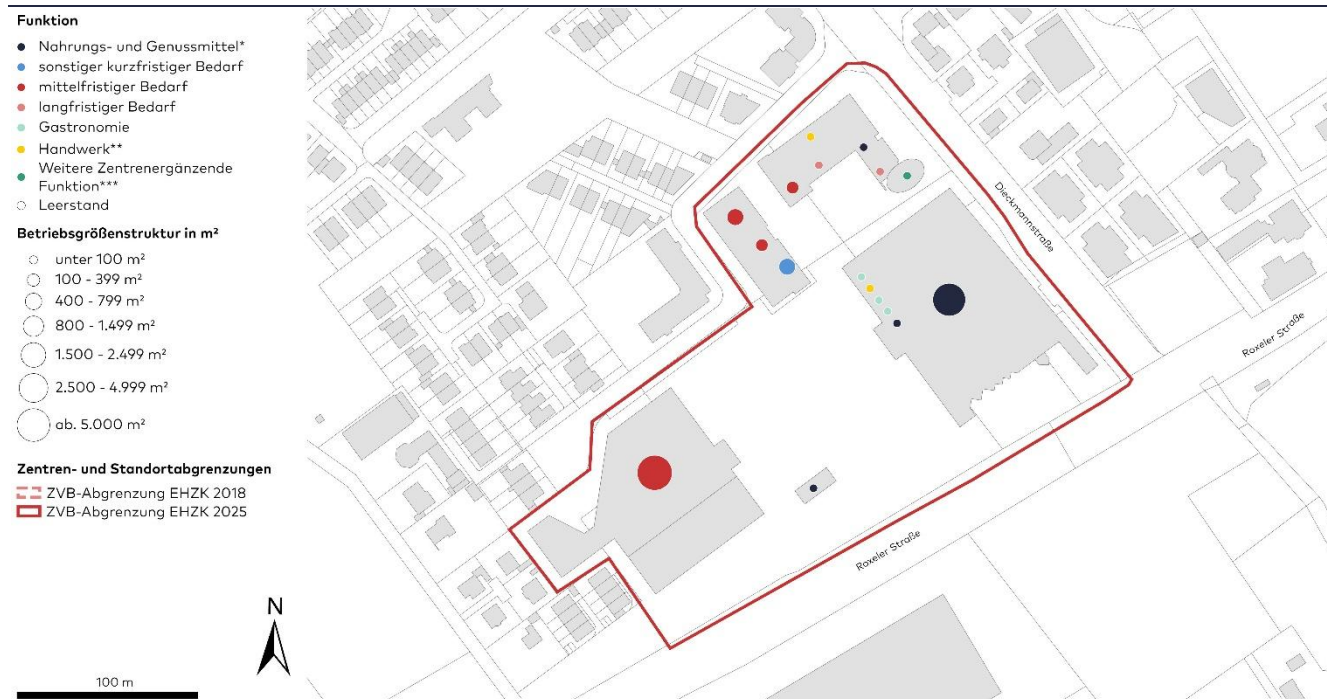
- Sicherung und funktionsgerechte Stärkung des Einzelhandels im kurz-, mittel- und langfristigen Bereich gemäß der Versorgungsfunktion des ZVB (dabei ohne negative Auswirkungen insbesondere auf den übergeordneten ZVB City/Innenstadt)
- Im Sinne einer möglichst hohen Multifunktionalität des Zentrums Erhalt und Weiterentwicklung der Funktionsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie und Handwerk

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08-10/2024; Kartengrundlage: Stadt Münster; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Fotos: Stadt + Handel; *inkl. Bäckerei, Fleischerei; **klassisches Handwerk; ***davon Handwerk: 14%, nur klassisches Handwerk (ohne Bäckerei, Fleischerei etc.); ****anteilig bezogen auf Gesamtstadt; *****anteilig bezogen auf Standortbereich.

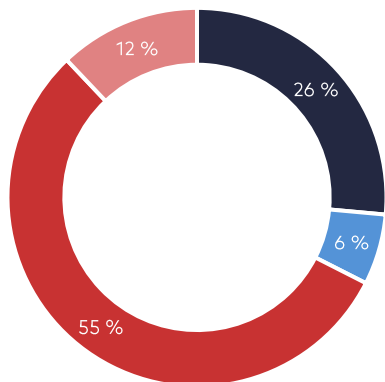
ZVB STADTBEREICHSZENTRUM GIEVENBECK – ROXELER STRASSE (B_8)

Funktionszuweisung

Versorgungsfunktion für den Stadtbereich, die über den Stadtteil hinausgeht



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

Angebotsstruktur

absolut

anteilig

Einzelhandelsbetriebe****	11	1 %
Gesamtverkaufsfläche in m²****	15.400	3 %

5

-

Zentrenergänzende Funktionen

davon Gastronomie: 60 %

davon Handwerk: 20 %

Anzahl der Leerstände*****

-

-

Vergleichsdaten

EHJK 2018

EHJK 2025

Einzelhandelsbetriebe	13	-15 %
Gesamtverkaufsfläche in m²	15.400	-
Zentrenergänzende Funktionen	8	*****

Magnetbetriebe

Marktkauf, Hellweg, dm

Exemplarische städtebauliche Situation



ZVB STADTBEREICHSZENTRUM GIEVENBECK – ROXELER STRASSE (B_8)

Räumlicher Abgrenzungsvorschlag (Zielperspektive)

Fortschreibung der räumlichen Fassung gemäß EHZK 2018

Einzelhandelsbesatz

Funktionaler Versorgungsbereich, der insbesondere durch ein SB-Warenhaus sowie einen Baufachmarkt geprägt ist; entsprechend besteht ein Angebotsschwerpunkt im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich; das Nahversorgungsangebot wird zudem durch einen Drogeriefachmarkt ergänzt

Zentrenergänzende Funktionen

Insgesamt geringes Angebot an zentrenergänzenden Funktionen mit räumlicher Konzentration auf das SB-Warenhaus Marktkauf (als Konzessionäre); im Wesentlichen bestehen im Zentrum imbissorientierte **Gastronomieangebote**; die **handwerklichen Betriebe** beschränken sich auf einen Friseursalon sowie einen Schuhreparatur- und Schlüsseldienst

Städtebauliche Struktur³¹

Zusammenhängend geplantes Zentrum ohne besondere städtebauliche Qualitäten sowie Aufenthalts- und Verweilqualitäten

Strukturprägende Potenzialflächen

Keine Potenzialflächen für strukturprägende Fachmarktansiedlungen (inkl. standardisierter Lebensmittelmarkt) erkennbar

Gesamtbewertung



Entwicklungsziele

- Sicherung und funktionsgerechte Stärkung des Einzelhandels im kurz-, mittel- und langfristigen Bereich gemäß der Versorgungsfunktion des ZVB (dabei ohne negative Auswirkungen insbesondere auf den übergeordneten ZVB City/Innenstadt)
- Im Sinne einer möglichst hohen Multifunktionalität des Zentrums Erhalt und Weiterentwicklung der Funktionsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie und Handwerk, ergänzt durch Wohnen

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08-10/2024; Kartengrundlage: Stadt Münster; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Fotos: Stadt + Handel; *inkl. Bäckerei, Fleischerei; **klassisches Handwerk; ***davon Handwerk: 14%, nur klassisches Handwerk (ohne Bäckerei, Fleischerei etc.); ****anteilig bezogen auf Gesamtstadt; *****anteilig bezogen auf Standortbereich; *****aufgrund einer unterschiedlichen Erhebungsmethodik (EHZK Münster 2018: Bereitstellung der Daten seitens der Stadt Münster, dabei inkl. Obergeschossnutzungen; EHZK Münster 2025: Bestandserfassung durch Stadt + Handel ausschließlich in Erdgeschosslagen) wird auf die Darstellung einer Entwicklung im zeitlichen Verlauf verzichtet, um einer Missinterpretation entgegenzuwirken.

³¹ In der Rahmenplanung zur Ortsmitte Gievenbeck ist eine städtebauliche Umgestaltung vorgesehen; einzelhandelsrelevante Aspekte werden darin jedoch nicht behandelt; das Gutachten enthält keine Aussagen zur Einzelhandelsentwicklung. Weitere Informationen finden Sie unter: <https://www.stadt-muenster.de/session-net/sessionnetbi/getfile.php?id=450614&type=do>.

6.2.5 Zentrale Versorgungsbereich: Stadtteilzentren

Die Stadtteilzentren stellen die dritte Stufe innerhalb der Zentrenhierarchie der Stadt Münster dar. Sie dienen im Wesentlichen der Versorgung des Stadtteils und der umliegenden Siedlungsbereiche. Entsprechend sollen die Stadtteilzentren wie bisher vorrangig Angebote des kurzfristigen Bedarfs darbieten, ergänzt um funktionsgerechte Angebote aus dem mittel- und langfristigen Bedarfsbereich.

Tabelle 12: Stadtteilzentren – Versorgungsfunktion, Angebotsstruktur und Typus

	EHZK 2025	Versorgungsfunktion	Angebotsstruktur/ Fristigkeiten	Typ
C1	Stadtteilzentrum	Versorgung des Stadtteils und der umliegenden Siedlungsbereiche	Angebote vorrangig im kurzfristigen Bedarfsbereich, ergänzt um Angebote aus dem mittel- und langfristigen Bedarfsbereich Klein- und großflächige Einzelhandelsbetriebe Einzelhandel wird um verschiedene zentrenergänzende Funktionen arrondiert	Überwiegend in den zentralen Kernlagen der Stadtteile Überwiegend gewachsene Stadtteilmitte Zudem z.T. auch im Rahmen der Stadtentwicklung planerisch entwickelte bzw. zu entwickelnde kompakte Versorgungszentren

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Im Rahmen der vorliegenden Konzeptfortschreibung werden nunmehr 16 Stadtteilzentren ausgewiesen, deren räumliche Verteilung in der folgenden Abbildung auf gesamtstädtischer Ebene dargestellt wird.

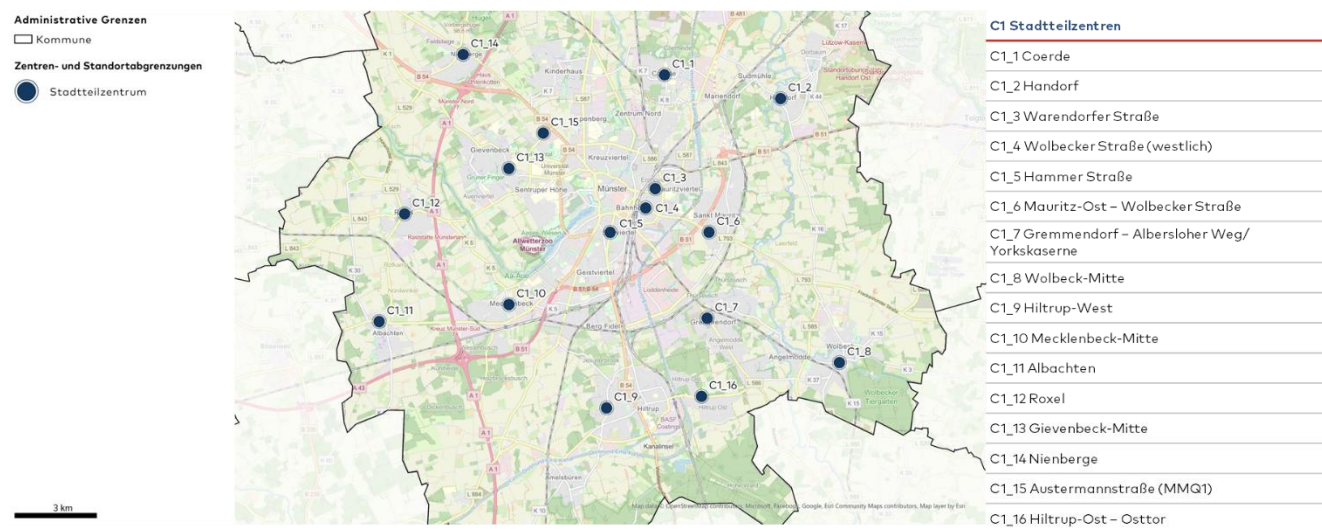


Abbildung 15: Übersicht und räumliche Verteilung der Stadtteilzentren (Zielperspektive)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

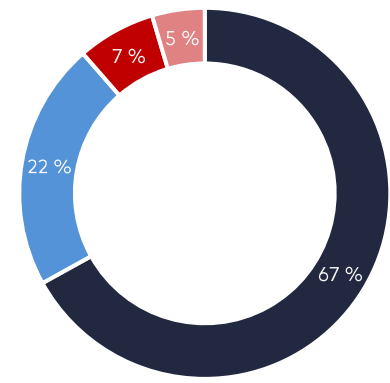
ZVB STADTTEILZENTRUM COERDE (C1_1)

Funktionszuweisung

Versorgungsfunktion für den Stadtteil
und die umliegenden Siedlungsbereiche



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

Angebotsstruktur

	absolut	anteilig
Einzelhandelsbetriebe****	11	1 %
Gesamtverkaufsfläche in m²****	4.500	1 %

Zentrenergänzende Funktionen	12	-
davon Gastronomie:	25 %	
davon Handwerk:	-	

Anzahl der Leerstände*****	-	-
----------------------------	---	---

Vergleichsdaten	EHJK 2018	EHJK 2025
Einzelhandelsbetriebe	15	-27 %
Gesamtverkaufsfläche in m²	3.080	45 %
Zentrenergänzende Funktionen	23	*****

Magnetbetriebe

Edeka, Aldi Nord, Rossmann

Exemplarische städtebauliche Situation



ZVB STADTTEILZENTRUM COERDE (C1_1)

Räumlicher Abgrenzungsvorschlag (Zielperspektive)

Einkürzung der räumlichen Fassung um den Grundschulstandort; darüber hinaus Fortschreibung der räumlichen Fassung gemäß EHZK 2018

Einzelhandelsbesatz

Deutlicher Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich, dabei insbesondere im Segment Lebensmittel sowie nachgeordnet im Bereich Drogeriewaren; durch einen Lebensmittelvollsortimenter, einen Lebensmitteldiscounter und einen Drogeriefachmarkt besteht im Zentrum insgesamt ein vollumfängliches Angebot im Bereich der Nahversorgung; die strukturprägenden Nahversorgungsbetriebe werden durch kleinteilige Einzelhandelsstrukturen aus dem kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereich geringfügig ergänzt

Zentrenergänzende Funktionen

Der Einzelhandelsbesatz wird durch einige zentrenergänzenden Funktionen rund um den Hamannplatz arrondiert; neben der Sparkassenfiliale, Stadtteilbücherei, Andreas-Kirche mit dazugehörigem Pfarrhaus und Jugendzentrum sind im Zentrum vereinzelt ebenfalls **Gastronomiebetriebe** mit Innen- und Außenbestuhlung vorhanden; **Handwerksbetriebe** sind im Stadtteilzentrum derzeit nicht angesiedelt; als neue Mitte befindet sich aktuell das multifunktionale Stadtteilhaus Coerde im Bau

Städtebauliche Struktur

Funktional geprägtes, kompaktes und gut integriertes Zentrum rund um den zentralen Hamannplatz nördlich der stark befahrenen Königsberger Straße; das Zentrum ist durch einen umfangreichen Erneuerungsprozess geprägt, demnach auffällige Unterschiede zwischen zum Teil renovierungsbedürftigen Gebäuden und modernen, attraktiven Neubauten; großer Parkplatz mit einer angemessenen Anzahl neuer Fahrradstellplätze; der zentral gelegene Hamannplatz wird im Zuge der umfassenden Erneuerung des Stadtteilzentrums neugestaltet

Strukturprägende Potenzialflächen

Keine Potenzialflächen für strukturprägende Fachmarktansiedlungen (inkl. standardisierter Lebensmittelmarkt) erkennbar

Gesamtbewertung



Entwicklungsziele

- Weiterhin Sicherung und funktionsgerechte Stärkung des Einzelhandels gemäß der Versorgungsfunktion des ZVB
- Angebotsfokus auf den Einzelhandel mit kurzfristigem Bedarf, ergänzt um bedarfsgerechte Angebote aus dem mittel- und langfristigen Bedarfsbereich
- Zukunftsfähigkeit der wichtigen und standortprägenden Versorgungsfunktion des ZVB im Grundbedarf dauerhaft sichern und ggf. fortentwickeln (dabei ohne städtebaulich negative Auswirkungen auf ZVB und die wohnortnahe Versorgung)
- Im Sinne einer möglichst hohen Multifunktionalität des Zentrums Erhalt und Weiterentwicklung der Funktionsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie und Handwerk, ergänzt durch Wohnen

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08-10/2024; Kartengrundlage: Stadt Münster; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Fotos: Stadt + Handel; *inkl. Bäckerei, Fleischerei; **klassisches Handwerk; ***davon Handwerk: 14%, nur klassisches Handwerk (ohne Bäckerei, Fleischerei etc.); ****anteilig bezogen auf Gesamtstadt; *****anteilig bezogen auf Standortbereich; *****aufgrund einer unterschiedlichen Erhebungsmethodik (EHZK Münster 2018: Bereitstellung der Daten seitens der Stadt Münster, dabei inkl. Obergeschossnutzungen; EHZK Münster 2025: Bestandserfassung durch Stadt + Handel ausschließlich in Erdgeschosslagen) wird auf die Darstellung einer Entwicklung im zeitlichen Verlauf verzichtet, um einer Missinterpretation entgegenzuwirken.

ZVB STADTTEILZENTRUM HANDORF (C1_2)

Funktionszuweisung

Versorgungsfunktion für den Stadtteil
und die umliegenden Siedlungsbereiche

Funktion

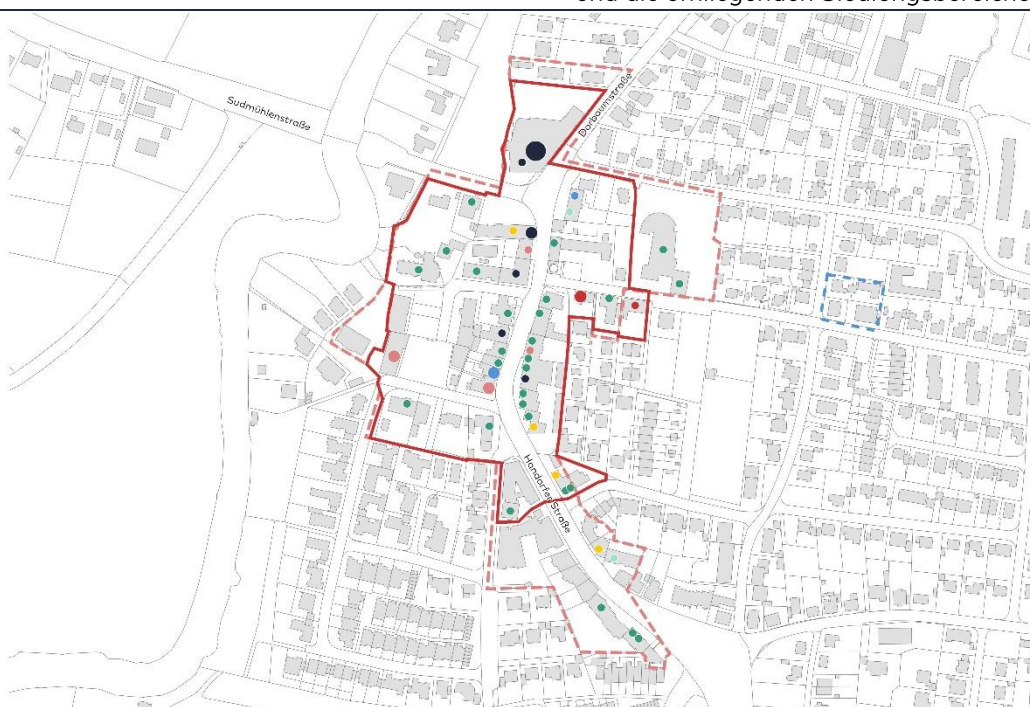
- Nahrungs- und Genussmittel*
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf
- Gastronomie
- Handwerk**
- Weitere Zentrenergänzende Funktion***
- Leerstand

Betriebsgrößenstruktur in m²

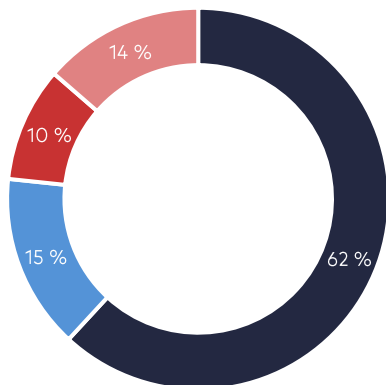
- unter 100 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 1.499 m²
- 1.500 - 2.499 m²
- 2.500 - 4.999 m²
- ab 5.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

- ZVB-Abgrenzung EHJK 2018
- ZVB-Abgrenzung EHJK 2025
- Nahversorgungslage EHJK 2018



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

Angebotsstruktur

Einzelhandelsbetriebe****	12	1 %
Gesamtverkaufsfläche in m²****	2.300	<1 %

	24	-
Zentrenergänzende Funktionen	davon Gastronomie: 8 %	
	davon Handwerk: 13 %	

Anzahl der Leerstände*****	1	3 %
----------------------------	---	-----

Vergleichsdaten	EHJK 2018	EHJK 2025
Einzelhandelsbetriebe	15	-20 %
Gesamtverkaufsfläche in m²	2.600	-11 %
Zentrenergänzende Funktionen	47	*****

Magnetbetriebe

Edeka

Exemplarische städtebauliche Situation



ZVB STADTTEILZENTRUM HANDORF (C1_2)

Räumlicher Abgrenzungsvorschlag (Zielperspektive)

Gegenüber der räumlichen Fassung gemäß EHZK Münster 2018 wird das Zentrum um den Bekleidungsladen im Bereich Ludwig-Wolker-Straße geringfügig erweitert; im südlichen Bereich entlang der Handorfer Straße erfolgt eine Einkürzung des Zentrums, da keinerlei Prägung durch den Einzelhandel sowie eine geringe Dichte an zentrenergänzenden Funktionen vorliegt; zudem erfolgt eine weitere Einkürzung im östlichen Bereich durch die Herausnahme des Grundschulstandortes

Einzelhandelsbesatz

Angebotsschwerpunkt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel durch den bestehenden strukturprägenden Lebensmittelsupermarkt, der als wesentlicher Magnetbetrieb im Zentrum fungiert; im Lebensmittelsegment ist durch das Fehlen eines Lebensmitteldiscounters derzeit ein eingeschränkter Betriebstypenmix festzustellen; in diesem Kontext gilt es jedoch zu berücksichtigen, dass am Nahversorgungsstandort Handorf-Dorbaum – Dorbaumstraße ein Lebensmitteldiscounter angesiedelt ist; darüber hinaus bestehen konkrete Planungen zur Etablierung eines Lebensmitteldiscounters im Zuge der umfangreichen Wohnbauentwicklung Handorf – Nördlich Kötterstraße; ein Drogeriemarkt ist im Zentrum (sowie auch im gesamten Stadtteil) aktuell nicht vorhanden, woraus sich – insbesondere auch unter Berücksichtigung der signifikanten Wohnbauentwicklungsmaßnahmen – ein gewisser Handlungsbedarf zur Verbesserung der stadtteilspezifischen Versorgung im Drogeriewarensegment ableiten lässt (gleichzeitig ist jedoch festzuhalten, dass angesichts flächenseitiger Restriktionen die Entwicklungsmöglichkeiten für strukturprägende Neuansiedlungen unter Berücksichtigung der geplanten Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters absehbar nicht gegeben sind); der im Norden des ZVB verortete Lebensmittelmarkt wird durch deutlich kleinteiligen Einzelhandelsbesatz (Fachgeschäfte) entlang der Handorfer Straße ergänzt; dabei sind Angebote in allen Fristigkeitsstufen vorhanden; darüber hinaus arrondiert der Wochenmarkt die stationäre Angebotsstruktur des Zentrums

Zentrenergänzende Funktionen

Räumliche Verteilung der zentrenergänzenden Funktionen über das gesamte Zentrum; hohe Nutzungsdichte entlang der Handorfer Straße; Angebotsstrukturen überwiegend in den Bereichen handelsnaher bzw. personennaher Dienstleistungen; der Funktionsmix des ZVB wird durch vereinzelte **gastronomische Betriebe** sowie **Handwerksbetriebe** gestärkt

Städtebauliche Struktur

Gewachsenes Zentrum mit hoher Nutzungsdichte entlang der Handorfer Straße; attraktiver Mix aus Neubauten bzw. sanierten Immobilien und Altbau im stimmigen Klinkerstil; abseits der stark befahrenen Handorfer Straße besteht mit dem Hugo-Potterbaum-Platz eine kleinere Platzsituation, die jedoch überwiegend als Parkraum genutzt wird und zudem einmal die Woche den Wochenmarkt beherbergt

Strukturprägende Potenzialflächen

Keine Potenzialflächen für strukturprägende Fachmarktansiedlungen (inkl. standardisierter Lebensmittelmarkt) erkennbar

Gesamtbewertung



Entwicklungsziele

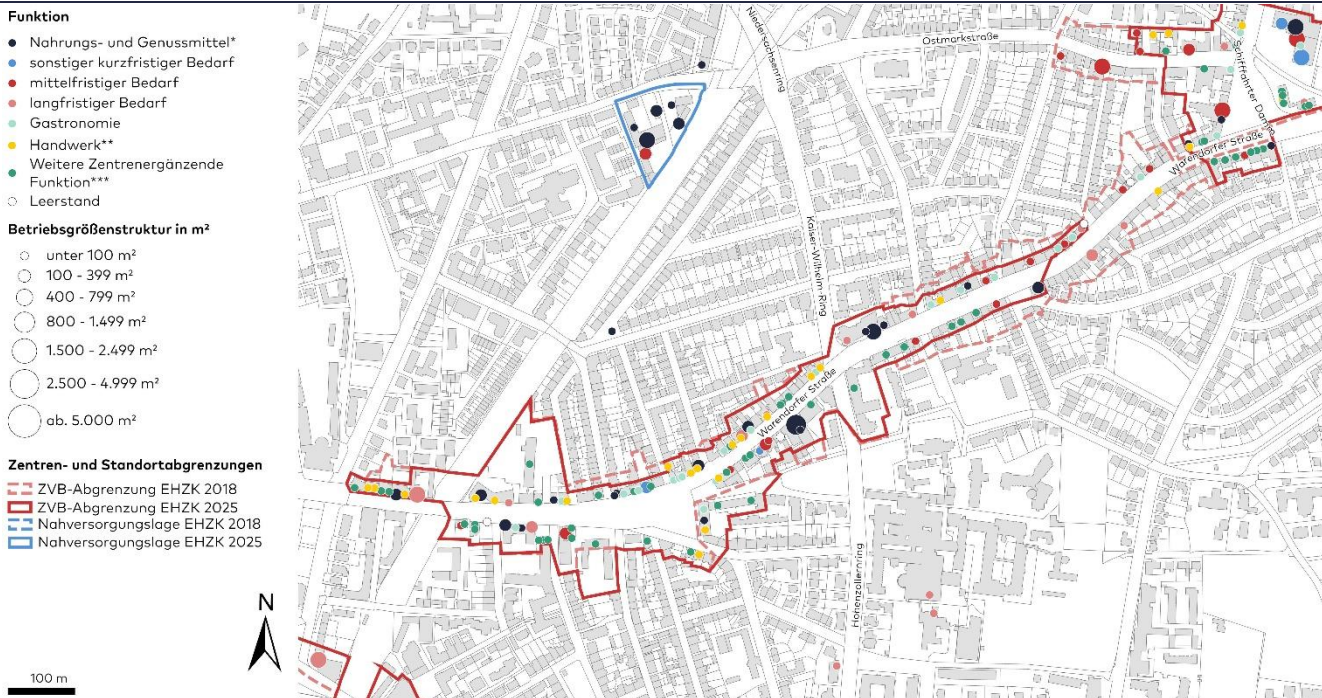
- Weiterhin Sicherung und funktionsgerechte Stärkung des Einzelhandels gemäß der Versorgungsfunktion des ZVB
- Angebotsfokus auf den Einzelhandel mit kurzfristigem Bedarf, ergänzt um bedarfsgerechte Angebote aus dem mittel- und langfristigen Bedarfsbereich
- Zukunftsfähigkeit der wichtigen und standortprägenden Versorgungsfunktion des ZVB im Lebensmittelsegment dauerhaft sichern und ggf. fortentwickeln (dabei ohne städtebaulich negative Auswirkungen auf ZVB und die wohnortnahe Versorgung)
- Mit Bezug auf die aktuelle Versorgungslücke im Drogeriewarenbereich sollte der ZVB – trotz der derzeitigen Flächenrestriktionen – in künftigen Überlegungen bzw. Abwägungsprozessen zur Möglichkeit einer gezielten Angebotsergänzung im Drogeriewarensegment mitgedacht werden
- Über das stationäre Einzelhandelsangebot hinaus Sicherung und Stärkung des Wochenmarktes
- Im Sinne einer möglichst hohen Multifunktionalität des Zentrums Erhalt und Weiterentwicklung der Funktionsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie und Handwerk, ergänzt durch Wohnen

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08-10/2024; Kartengrundlage: Stadt Münster; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Fotos: Stadt + Handel; *inkl. Bäckerei, Fleischerei; **klassisches Handwerk; ***davon Handwerk: 14%, nur klassisches Handwerk (ohne Bäckerei, Fleischerei etc.); ****anteilig bezogen auf Gesamtstadt; *****anteilig bezogen auf Standortbereich; *****aufgrund einer unterschiedlichen Erhebungsmethodik (EHZK Münster 2018: Bereitstellung der Daten seitens der Stadt Münster, dabei inkl. Obergeschossnutzungen; EHZK Münster 2025: Bestandserfassung durch Stadt + Handel ausschließlich in Erdgeschosslagen) wird auf die Darstellung einer Entwicklung im zeitlichen Verlauf verzichtet, um einer Missinterpretation entgegenzuwirken.

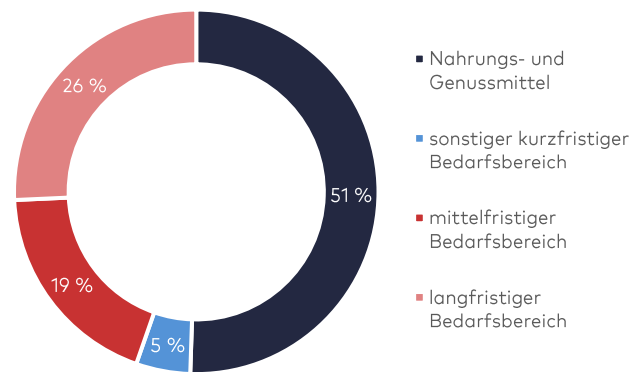
ZVB STADTTEILZENTRUM WARENDORFER STRASSE (C1_3)

Funktionszuweisung

Versorgungsfunktion für den Stadtteil und die umliegenden Siedlungsbereiche; intensive Wechselwirkung im Sinne einer Aufgabenteilung mit dem Stadtbereichszentrum Schiffahrter Damm



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



Angebotsstruktur	absolut	anteilig
Einzelhandelsbetriebe****	39	2 %
Gesamtverkaufsfläche in m²****	5.300	1 %
	57	-
Zentrenergänzende Funktionen	davon Gastronomie: 21 % davon Handwerk: 32 %	
Anzahl der Leerstände*****	3	3 %
Vergleichsdaten	EHZK 2018	EHZK 2025
Einzelhandelsbetriebe	61	-30 %
Gesamtverkaufsfläche in m²	6.720	-20 %
Zentrenergänzende Funktionen	93	*****

Magnetbetriebe

Rewe, SuperBioMarkt

Exemplarische städtebauliche Situation



ZVB STADTTEILZENTRUM WARENDORFER STRASSE (C1_3)

Räumlicher Abgrenzungsvorschlag (Zielperspektive)

Gegenüber der räumlichen Fassung gemäß EHZK Münster 2018 wird das Zentrum im östlichen Lagebereich aufgrund des nunmehr erkennbaren Funktionsverlustes eingekürzt, in diesem Kontext wird die Bündelung von Zentrennutzungen im östlichen Randbereich künftig dem Stadtbereichszentrum Schiffahrter Damm zugeordnet; Rücknahme des ZVB entlang der Warendorfer Straße in Bezug auf die abgewandten Grundstücksteile; geringfügige Erweiterung des ZVB um das Gebäude des LWL (Warendorfer Str. 26-28) sowie im Bereich zwischen Rudolfstraße und Oststraße (u. a. Gastronomie, Bürogebäude, Gesundheitsakademie); darüber hinaus Fortschreibung der bestehenden räumlichen Fassung gemäß EHZK Münster 2018

Einzelhandelsbesatz

Angebotsschwerpunkt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel durch zwei strukturprägende Lebensmittelmärkte, die in zentraler Lage des Zentrums als wichtige Ankerbetriebe fungieren; eingeschränkter Betriebstypenmix im Bereich Nahversorgung durch das Fehlen eines Lebensmitteldiscounters sowie eines Drogeriemarktes; in diesem Kontext ist allerdings auf die Aufgabenteilung mit dem naheliegenden Stadtbereichszentrum Schiffahrter Damm zu verweisen, wo sowohl ein Drogeriefachmarkt als auch ein Lebensmitteldiscounter verortet sind; gleichzeitig sind angesichts flächenseitiger Restriktionen die Entwicklungsmöglichkeiten für strukturprägende Neuansiedlungen im Stadtteilzentrum Warendorfer Straße derzeit nicht gegeben; die beiden strukturprägenden Lebensmittelanbieter werden durch eine Vielzahl von deutlich kleinteiligen Einzelhandelsstrukturen aus dem kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereichen entlang der Warendorfer Straße ergänzt

Zentrenergänzende Funktionen

Sehr umfangreiches und vielfältiges Angebot zentrenergänzender Funktionen; große Vielfalt an **gastronomischen Angeboten** wie Restaurants, Imbissen und (Eis-)Cafés, z. T. mit Außenbestuhlung in allen Preissegmenten; **handwerkliche Tätigkeiten** beziehen sich insbesondere auf Friseur- und Kosmetiksalons; zusätzlich auch einige Kunst- & Kulturangebote vorhanden; die meisten Gebäude weisen einen Nutzungsmix aus Einzelhandelsbetrieben in Erdgeschosslage und Wohnnutzung in den Obergeschossen auf

Städtebauliche Struktur

Gewachsenes Zentrum entlang der Warendorfer Straße mit hoher städtebaulicher und funktionaler Dichte; attraktiver Mix aus Alt- und Neubauten mit vielen gut erhaltenen gründerzeitlichen Fassaden; hohes Verkehrsaufkommen entlang der Warendorfer Straße mit den entsprechenden Emissionen; mehrere dominante Gebäude im Zentrum vorhanden, insbesondere das Finanzgericht Münster, die Landesbank NRW und das LWL-Verwaltungsgebäude; mit Linnenbrinks Garten eine öffentliche Grünfläche mit ansprechender Aufenthaltsqualität und ausreichend Sitz-/Verweilmöglichkeiten

Strukturprägende Potenzialflächen

Keine Potenzialflächen für strukturprägende Fachmarktansiedlungen (inkl. standardisierter Lebensmittelmärkte) erkennbar

Gesamtbewertung

Entwicklungsziele

- Weiterhin Sicherung und funktionsgerechte Stärkung des Einzelhandels gemäß der Versorgungsfunktion des ZVB
- Angebotsfokus auf den Einzelhandel mit kurzfristigem Bedarf, ergänzt um bedarfsgerechte Angebote aus dem mittel- und langfristigen Bedarfsbereich
- Zukunftsfähigkeit der wichtigen und standortprägenden Versorgungsfunktion des ZVB im Lebensmittelsegment dauerhaft sichern und ggf. fortentwickeln (dabei ohne städtebaulich negative Auswirkungen auf ZVB und die wohnortnahe Versorgung)
- Im Sinne einer möglichst hohen Multifunktionalität des Zentrums Erhalt und Weiterentwicklung der Funktionsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie und Handwerk, ergänzt durch Wohnen

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08-10/2024; Kartengrundlage: Stadt Münster; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Fotos: Stadt + Handel; *inkl. Bäckerei, Fleischerei; **klassisches Handwerk; ***davon Handwerk: 14%, nur klassisches Handwerk (ohne Bäckerei, Fleischerei etc.); ****anteilig bezogen auf Gesamtstadt; *****anteilig bezogen auf Standortbereich; *****aufgrund einer unterschiedlichen Erhebungsmethodik (EHZK Münster 2018: Bereitstellung der Daten seitens der Stadt Münster, dabei inkl. Obergeschossnutzungen; EHZK Münster 2025: Bestandserfassung durch Stadt + Handel ausschließlich in Erdgeschossenlagen) wird auf die Darstellung einer Entwicklung im zeitlichen Verlauf verzichtet, um einer Missinterpretation entgegenzuwirken.

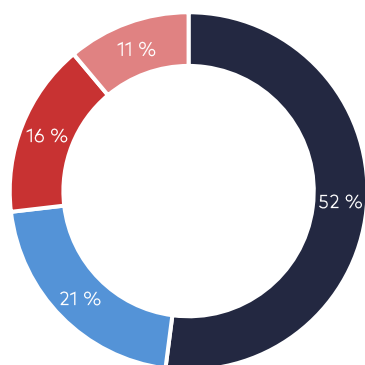
ZVB STADTTEILZENTRUM WOLBECKER STRASSE (WESTLICH) (C1_4)

Funktionszuweisung

Versorgungsfunktion für den Stadtteil und die umliegenden Siedlungsbereiche; intensive Wechselwirkung im Sinne einer Aufgabenteilung mit dem Stadtbereichszentrum Hansaring



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

Angebotsstruktur

	absolut	anteilig
Einzelhandelsbetriebe****	37	2 %
Gesamtverkaufsfläche in m²****	6.200	1 %
	88	-
Zentrenergänzende Funktionen	davon Gastronomie: 43 % davon Handwerk: 10 %	

Anzahl der Leerstände*****	6	5 %
----------------------------	---	-----

Vergleichsdaten	EHJK 2018	EHJK 2025
Einzelhandelsbetriebe	44	-16 %
Gesamtverkaufsfläche in m²	5.020	-24 %
Zentrenergänzende Funktionen	97	*****

Magnetbetriebe

Rewe, Netto Marken-Discount, dm, Müller

Exemplarische städtebauliche Situation



ZVB STADTTEILZENTRUM WOLBECKER STRASSE (WESTLICH) (C1_4)

Räumlicher Abgrenzungsvorschlag (Zielperspektive)

Fortschreibung der räumlichen Fassung gemäß EHZK Münster 2018

Einzelhandelsbesatz

Deutlicher Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich, dabei insbesondere im Segment Lebensmittel sowie nachgeordnet im Bereich Drogeriewaren; durch einen Lebensmittelvollsortimenter, einen Lebensmitteldiscounter und zwei Drogeriefachmärkte besteht im Zentrum insgesamt ein vollumfängliches Angebot im Bereich der Nahversorgung; die strukturprägenden Nahversorgungsbetriebe werden durch eine Vielzahl kleinteiliger Einzelhandelsstrukturen aus dem kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereich ergänzt

Zentrenergänzende Funktionen

Sehr umfangreiches und vielfältiges Angebot zentrenergänzender Funktionen; **Gastronomieangebot:** Vielzahl an kleinteiligen Restaurants und Cafés im standardisierten Preissegment; **handwerkliche Tätigkeiten** beziehen sich insbesondere auf Friseur- und Kosmetiksalons; darüber hinaus vielfältige, vorwiegend personenbezogene Dienstleistungsangebote

Städtebauliche Struktur

Gewachsenes Zentrum entlang der Wolbecker Straße mit hoher städtebaulicher Dichte und einheitlicher Bebauungsstruktur; vom Münsteraner Hauptbahnhof entlang der Wolbecker Straße stadtauswärts gelegen; Emissionen aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens; darüber hinaus hohes Fahrradverkehrsaufkommen; aufgrund der Struktur und des Zentrengefüges keine Platzsituation vorhanden, daher eingeschränkte Aufenthalts- und Verweilqualität, wobei durch die angrenzende, neugestaltete Grünfläche des Bremer Platzes Aufenthaltsqualitäten im diesem Umfeld bestehen

Strukturprägende Potenzialflächen

Keine Potenzialflächen für strukturprägende Fachmarktansiedlungen (inkl. standardisierter Lebensmittelmarkt) erkennbar

Gesamtbewertung



Entwicklungsziele

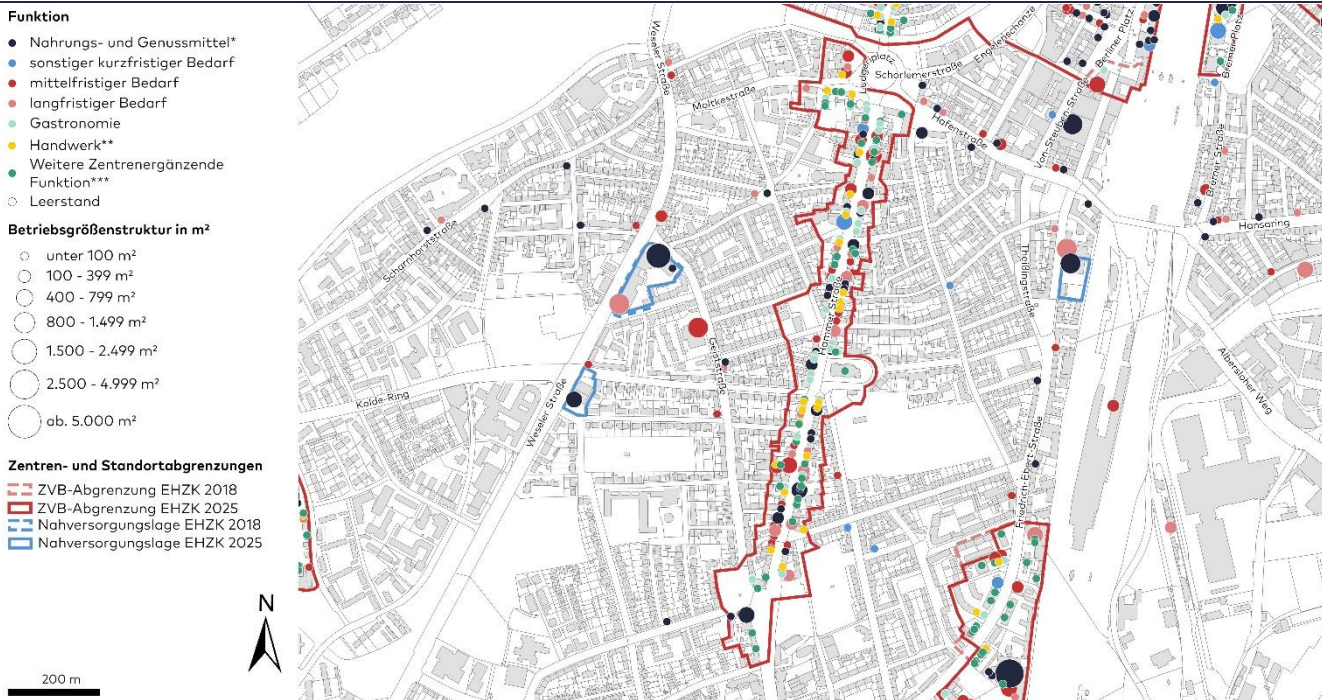
- Weiterhin Sicherung und funktionsgerechte Stärkung des Einzelhandels gemäß der Versorgungsfunktion des ZVB
- Angebotsfokus auf den Einzelhandel mit kurzfristigem Bedarf, ergänzt um bedarfsgerechte Angebote aus dem mittel- und langfristigen Bedarfsbereich
- Zukunftsfähigkeit der wichtigen und standortprägenden Versorgungsfunktion des ZVB im Grundbedarf dauerhaft sichern und ggf. fortentwickeln (dabei ohne städtebaulich negative Auswirkungen auf ZVB und die wohnortnahe Versorgung)
- Im Sinne einer möglichst hohen Multifunktionalität des Zentrums Erhalt und Weiterentwicklung der Funktionsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie und Handwerk, ergänzt durch Wohnen

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08-10/2024; Kartengrundlage: Stadt Münster; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Fotos: Stadt + Handel; *inkl. Bäckerei, Fleischerei; **klassisches Handwerk; ***davon Handwerk: 14%, nur klassisches Handwerk (ohne Bäckerei, Fleischerei etc.); ****anteilig bezogen auf Gesamtstadt; *****anteilig bezogen auf Standortbereich; *****aufgrund einer unterschiedlichen Erhebungsmethodik (EHZK Münster 2018: Bereitstellung der Daten seitens der Stadt Münster, dabei inkl. Obergeschossnutzungen; EHZK Münster 2025: Bestandserfassung durch Stadt + Handel ausschließlich in Erdgeschosslagen) wird auf die Darstellung einer Entwicklung im zeitlichen Verlauf verzichtet, um einer Missinterpretation entgegenzuwirken.

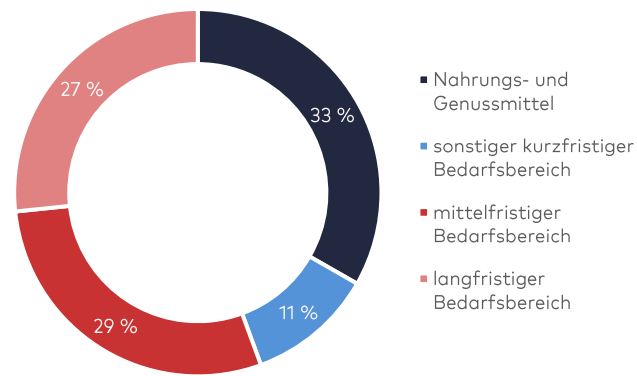
ZVB STADTTEILZENTRUM HAMMER STRASSE (WESTLICH) (C1_5)

Funktionszuweisung

Versorgungsfunktion für den Stadtteil und die umliegenden Siedlungsbereiche; (intensive) Wechselwirkung im Sinne einer Aufgabenteilung mit dem Stadtbereichszentrum Friedrich-Ebert-Straße



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



Angebotsstruktur	absolut	anteilig
Einzelhandelsbetriebe****	76	5 %
Gesamtverkaufsfläche in m²****	8.600	1 %
	91	-
Zentrenergänzende Funktionen	davon Gastronomie: 37 %	
	davon Handwerk: 25 %	
Anzahl der Leerstände*****	2	1 %
Vergleichsdaten	EHJK 2018	EHJK 2025
Einzelhandelsbetriebe	91	-17 %
Gesamtverkaufsfläche in m²	9.090	-5 %
Zentrenergänzende Funktionen	157	*****

Magnetbetriebe

Rewe, Edeka, dm, Denny Biomarkt, SuperBioMarkt

Exemplarische städtebauliche Situation



ZVB STADTEILZENTRUM HAMMER STRASSE (WESTLICH) (C1_5)

Räumlicher Abgrenzungsvorschlag (Zielperspektive)

Fortschreibung der räumlichen Fassung gemäß EHZK Münster 2018

Einzelhandelsbesatz

Im Zentrum besteht eine ausgewogene Angebotsstruktur mit Gütern aus allen Bedarfsbereichen; als wesentliche Frequenzbringer agieren die beiden Lebensmittelvollsortimenter, zwei Biomärkte und der Drogeriefachmarkt; trotz des Fehlens eines Lebensmitteldiscounters besteht im Zentrum somit ein guter Angebotsmix im Bereich der Grundversorgung; bezogen auf den fehlenden Lebensmitteldiscounter ist relativierend zu berücksichtigen, dass im unmittelbaren Standortumfeld entsprechende Anbieter angesiedelt sind (u. a. Stadtbereichszentrum Friedrich-Ebert-Straße, mit dem im Sinne einer Aufgabenteilung eine Wechselbeziehung besteht; Nahversorgungslage Hammer Straße/Friedrich-Ebert-Straße), woraus sich für den ZVB kein dringender Handlungsbedarf in diesem Kontext ableiten lässt (zumal angesichts der flächenseitigen Restriktionen derzeit ohnehin keine realistischen Entwicklungsoptionen zur Neuansiedlung eines marktgängigen Lebensmitteldiscounters bestehen); die strukturprägenden Nahversorgungsbetriebe werden durch eine Vielzahl kleinteiliger Einzelhandelsstrukturen aus dem kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereich ergänzt; darüber hinaus besteht temporär eine Angebotsergänzung durch den zweimal wöchentlich stattfindenden Wochenmarkt

Zentrenergänzende Funktionen

Einzelhandelsstruktur wird durch eine Vielzahl an zentrenergänzenden Funktionen erweitert; **gastronomisches Angebot** setzt sich insbesondere aus kleinteiligen Restaurants, Imbissen und Cafés mit Außengastronomiebereichen zusammen; mehrere Post- und Bankfilialen vorhanden; im Norden ergänzt das Jobcenter und in der Zentrumsmitte die St. Josefs-Kirche inklusive religiös-sozialen Einrichtungen die Funktionsstruktur (Ausbau der Kultur- und Freizeitangebote wird seitens der Befragten verstärkt nachgefragt); das **klassische Handwerk** setzt sich im Zentrum vorwiegend aus Schneidereien und Friseursalons zusammen

Städtebauliche Struktur

Gewachsenes Stadtteilzentrum, welches sich vom Ludgeriplatz ausgehend über die Hammer Straße erstreckt; neben einer hohen Nutzungsdichte weist die Hammer Straße eine beidseitig hohe städtebauliche Dichte auf; stark frequentiertes und belebtes Stadtteilzentrum mit entsprechendem motorisiertem und nichtmotorisiertem Verkehrsaufkommen; alleartige Anreihung von Bäumen entlang der Hammer Straße; St. Josefs-Kirche sticht als städtebauliche Dominante hervor und prägt den überwiegend versiegelten Kirchplatz (eingeschränkte Aufenthaltsqualität)

Strukturprägende Potenzialflächen

Keine Potenzialflächen für strukturprägende Fachmarktansiedlungen (inkl. standardisierter Lebensmittelmarkt) erkennbar

Gesamtbewertung



Entwicklungsziele

- Weiterhin Sicherung und funktionsgerechte Stärkung des Einzelhandels gemäß der Versorgungsfunktion des ZVB
- Angebotsfokus auf den Einzelhandel mit kurzfristigem Bedarf, ergänzt um bedarfsgerechte Angebote aus dem mittel- und langfristigen Bedarfsbereich
- Zukunftsfähigkeit der wichtigen und standortprägenden Versorgungsfunktion des ZVB im Grundbedarf dauerhaft sichern und ggf. fortentwickeln (dabei ohne städtebaulich negative Auswirkungen auf ZVB und die wohnortnahe Versorgung)
- Über das stationäre Einzelhandelsangebot hinaus Sicherung und Stärkung des Wochenmarktes
- Im Sinne einer möglichst hohen Multifunktionalität des Zentrums Erhalt und Weiterentwicklung der Funktionsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie und Handwerk, ergänzt durch Wohnen

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08-10/2024; Kartengrundlage: Stadt Münster; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Fotos: Stadt + Handel; *inkl. Bäckerei, Fleischerei; **klassisches Handwerk; ***davon Handwerk: 14%, nur klassisches Handwerk (ohne Bäckerei, Fleischerei etc.); ****anteilig bezogen auf Gesamtstadt; *****anteilig bezogen auf Standortbereich; *****aufgrund einer unterschiedlichen Erhebungsmethodik (EHZK Münster 2018: Bereitstellung der Daten seitens der Stadt Münster, dabei inkl. Obergeschossnutzungen; EHZK Münster 2025: Bestandserfassung durch Stadt + Handel ausschließlich in Erdgeschosslagen) wird auf die Darstellung einer Entwicklung im zeitlichen Verlauf verzichtet, um einer Missinterpretation entgegenzuwirken.

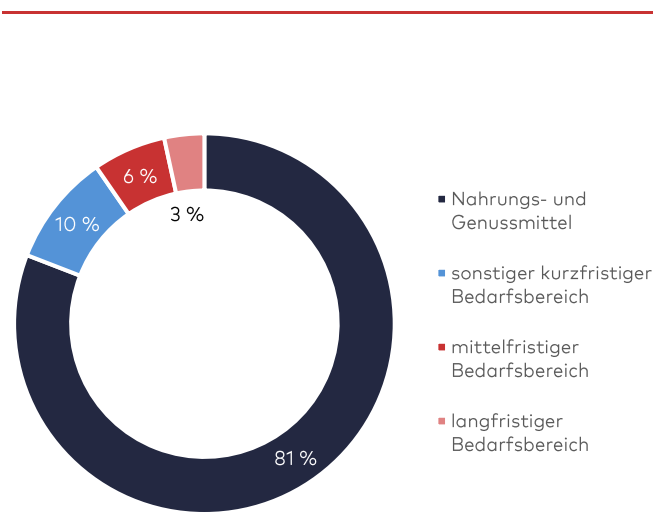
ZVB STADTTTEILZENTRUM MAURITZ-OST – WOLBECKER STRASSE (C1_6)

Funktionszuweisung

Versorgungsfunktion für den Stadtteil
und die umliegenden Siedlungsbereiche



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



Angebotsstruktur	absolut	anteilig
Einzelhandelsbetriebe****	9	1 %
Gesamtverkaufsfläche in m²****	3.100	1 %
	10	-
Zentrenergänzende Funktionen	davon Gastronomie: 10 %	
	davon Handwerk: -	
Anzahl der Leerstände*****	1	6 %

Vergleichsdaten	EHZK 2018	EHZK 2025
Einzelhandelsbetriebe	12	-25 %
Gesamtverkaufsfläche in m²	3.390	-9 %
Zentrenergänzende Funktionen	15	*****

Magnetbetriebe

Edeka, Netto Marken-Discount

Exemplarische städtebauliche Situation



ZVB STADTTEILZENTRUM MAURITZ-OST – WOLBECKER STRASSE (C1_6)

Räumlicher Abgrenzungsvorschlag (Zielperspektive)

Fortschreibung der räumlichen Fassung gemäß EHZK Münster 2018

Einzelhandelsbesatz

Deutlicher Angebotsschwerpunkt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel durch die beiden bestehenden strukturprägenden Lebensmittelmärkte; aufgrund des Vorhandenseins eines Lebensmittelvollsortimenters (inkl. separaten Getränkemarkt) und eines Lebensmitteldiscounters besteht ein guter lebensmittelbezogener Betriebstypenmix im Zentrum; ein Drogeriefachmarkt ist im ZVB (sowie im gesamten Stadtteil) aktuell nicht vorhanden, woraus sich ein gewisser Handlungsbedarf zur Verbesserung der stadtteilspezifischen Versorgung im Drogeriewarensegment ableiten lässt (gleichzeitig ist jedoch festzuhalten, dass angesichts flächenseitiger Restriktionen die Entwicklungsmöglichkeiten für strukturprägende Neuansiedlungen derzeit nicht gegeben sind); die strukturprägenden Nahversorgungsbetriebe werden durch kleinteilige Einzelhandelsstrukturen aus dem kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereich geringfügig ergänzt

Zentrenergänzende Funktionen

Arrondierendes Angebot an zentrenergänzenden Funktionen (insb. im östlichen Teil des Zentrums); **Gastronomie- und Handwerksbetriebe** nur geringfügig vorzufinden, gleichzeitig werden gastronomische Angebote (u. a. Kneipen, Restaurants) durch die Teilnehmenden der Online-Befragung nachgefragt

Städtebauliche Struktur

Zentrum mit heterogener städtebaulicher Dichte; Mischung aus gewachsenem und funktional geprägtem Zentrum; städtebauliche Qualität wird durch Neubauten gesteigert; insgesamt eingeschränkte Aufenthalts- und Verweilqualität; hohe Attraktivität für den MIV durch gute Anbindung und großzügiges Parkplatzangebot; Margareten-Kirche im Osten sowie Fernmeldeturm im Süden des Zentrums bilden städtebauliche Dominanten

Strukturprägende Potenzialflächen

Keine Potenzialflächen für strukturprägende Fachmarktansiedlungen (inkl. standardisierter Lebensmittelmarkt) erkennbar

Gesamtbewertung



Entwicklungsziele

- Weiterhin Sicherung und funktionsgerechte Stärkung des Einzelhandels gemäß der Versorgungsfunktion des ZVB
- Angebotsfokus auf den Einzelhandel mit kurzfristigem Bedarf, ergänzt um bedarfsgerechte Angebote aus dem mittel- und langfristigen Bedarfsbereich
- Zukunftsfähigkeit der wichtigen und standortprägenden Versorgungsfunktion des ZVB im Lebensmittelsegment dauerhaft sichern und ggf. fortentwickeln (dabei ohne städtebaulich negative Auswirkungen auf ZVB und die wohnortnahe Versorgung)
- Mit Bezug auf die aktuelle Versorgungslücke im Drogeriewarenbereich sollte der ZVB – trotz der derzeitigen Flächenrestriktionen – in künftigen Überlegungen bzw. Abwägungsprozessen zur Möglichkeit einer gezielten Angebotsergänzung im Drogeriewarensegment mitgedacht werden
- Im Sinne einer möglichst hohen Multifunktionalität des Zentrums Erhalt und Weiterentwicklung der Funktionsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie und Handwerk, ergänzt durch Wohnen

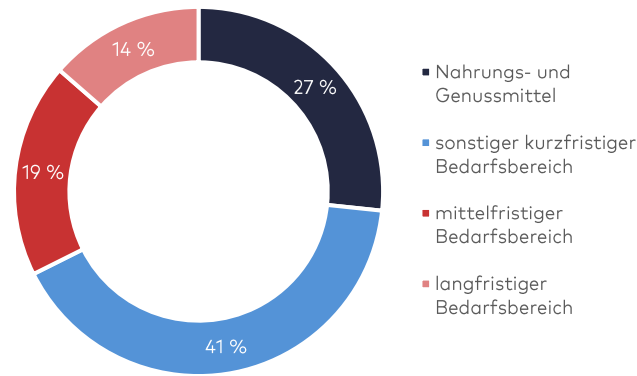
Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08-10/2024; Kartengrundlage: Stadt Münster; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Fotos: Stadt + Handel; *inkl. Bäckerei, Fleischerei; **klassisches Handwerk; ***davon Handwerk: 14%; nur klassisches Handwerk (ohne Bäckerei, Fleischerei etc.); ****anteilig bezogen auf Gesamtstadt; *****anteilig bezogen auf Standortbereich; *****aufgrund einer unterschiedlichen Erhebungsmethodik (EHZK Münster 2018: Bereitstellung der Daten seitens der Stadt Münster, dabei inkl. Obergeschossnutzungen; EHZK Münster 2025: Bestandserfassung durch Stadt + Handel ausschließlich in Erdgeschosslagen) wird auf die Darstellung einer Entwicklung im zeitlichen Verlauf verzichtet, um einer Missinterpretation entgegenzuwirken.

Funktionszuweisung

Versorgungsfunktion für den Stadtteil
und die umliegenden Siedlungsbereiche/das York-Quartier



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



Angebotsstruktur	absolut	anteilig
Einzelhandelsbetriebe****	10	1 %
Gesamtverkaufsfläche in m²****	1.400	<1 %
	18	-
Zentrenergänzende Funktionen	davon Gastronomie: 22 %	
	davon Handwerk: 11 %	
Anzahl der Anzahl der Leerstände*****	1	3 %
Vergleichsdaten	EHJK 2018	EHJK 2025
Einzelhandelsbetriebe	13	-15 %
Gesamtverkaufsfläche in m²	1.150	-22 %
Zentrenergänzende Funktionen	24	*****

Magnetbetriebe

Rossmann, Tedi

Exemplarische städtebauliche Situation



ZVB STADTTEILZENTRUM GREMMENDORF – ALBERSLOHER WEG/YORKKASERNE (C1_7)

Räumlicher Abgrenzungsvorschlag (Zielperspektive)

Geringfügige Einkürzung der räumlichen Fassung um Bereiche mit vorrangiger Wohnnutzung; darüber hinaus Fortschreibung der räumlichen Fassung gemäß EHZK 2018

Einzelhandelsbesatz

Aktuell wird der Einzelhandelsbesatz insbesondere durch einen Drogeriefachmarkt sowie den Non-Food-Discounter Tedi geprägt, die um deutlich kleinteiligen Einzelhandelsbesatz arrondiert werden, demnach besteht derzeit insbesondere im Bereich der Nahversorgung (= wesentliche Versorgungsfunktion des ZVB) ein deutlich eingeschränktes Angebot aufgrund des Fehlens strukturprägender Lebensmittelanbieter; in diesem Kontext ist allerdings auf die umfangreiche Quartiersentwicklung (York-Quartier) zu verweisen, in deren Zuge die Nahversorgungssituation im Zentrum perspektivisch deutlich optimiert wird

Zentrenergänzende Funktionen

Zentrenergänzende Funktionen sind im angemessenen Maße vorhanden; **gastronomisches Angebot** wird durch imbiessorientierte Betriebe geprägt; zusätzlich eine Sparkassenfiliale, weitere Dienstleistungsbetriebe aus den Bereichen Bildung und dem Gesundheitssektor sowie ein WestLotto-Laden mit Postfiliale; **handwerkliche Tätigkeiten** sind vorrangig durch Friseursalons vertreten

Städtebauliche Struktur

Vom MIV dominierte Lage des Zentrums entlang des Albersloher Weges; großzügiges Parkplatzangebot, zusammen mit der parallel zum Albersloher Weg verlaufenden Erschließungsstraße führt dies zu viel ruhenden und fahrenden Verkehr; ansprechende Mischbebauung aus Geschäfts- und Wohngebäuden; trotz der Außengastronomie und verstreuten Dekorationen wenig Aufenthalts- und Verweilqualitäten³² (mit der geplanten Umgestaltung der Gremmendorfer Ortsmitte ist neuer Stadtraum mit mehr Aufenthaltsqualität geplant); steht im funktionalen Zusammenhang zum immer noch in der Entwicklung befindlichen York-Quartier auf der westlichen Seite des Albersloher Weges mit 1.800 Wohneinheiten, Nahversorgung, gewerblichen Flächen, Gastronomie, Grundschule, Kitas und Bürgerhaus sowie Naherholungsmöglichkeiten

Strukturprägende Potenzialflächen

Über die konkrete Entwicklungsfläche des York-Quartiers hinaus keine weiteren Potenzialflächen für strukturprägende Fachmarktansiedlungen (inkl. standardisierter Lebensmittelmarkt) erkennbar

Gesamtbewertung (inkl. perspektivische Entwicklung des York-Quartiers)

Entwicklungsziele

- Weiterhin Sicherung und funktionsgerechte Stärkung des Einzelhandels gemäß der Versorgungsfunktion des ZVB
- Angebotsfokus auf den Einzelhandel mit kurzfristigem Bedarf, ergänzt um bedarfsgerechte Angebote aus dem mittel- und langfristigen Bedarfsbereich
- Funktionsgerechte Etablierung einer strukturprägenden Versorgung im Lebensmittelsegment (konkret geplant im Rahmen der Entwicklung des York-Quartiers)
- Im Sinne einer möglichst hohen Multifunktionalität des Zentrums Erhalt und Weiterentwicklung der Funktionsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie und Handwerk, ergänzt durch Wohnen

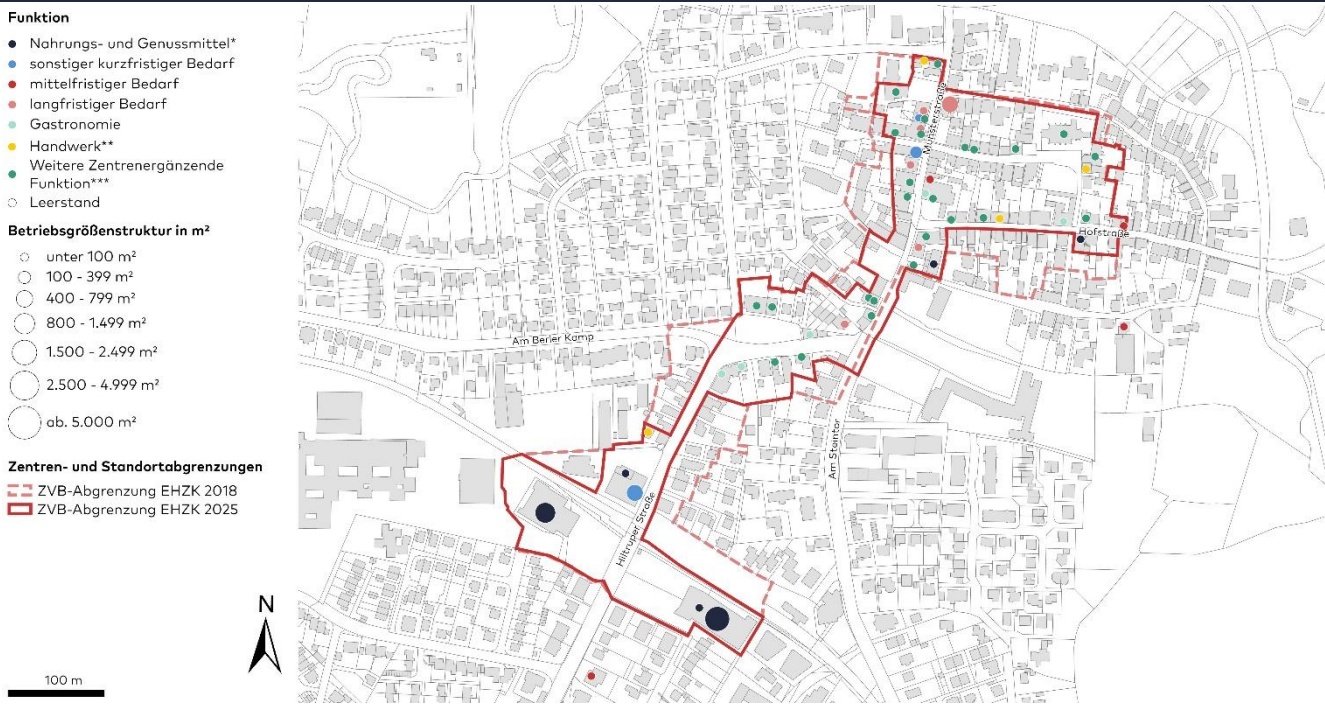
Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08-10/2024; Kartengrundlage: Stadt Münster; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Fotos: Stadt + Handel; *inkl. Bäckerei, Fleischerei; **klassisches Handwerk; ***davon Handwerk: 14%, nur klassisches Handwerk (ohne Bäckerei, Fleischerei etc.); ****anteilig bezogen auf Gesamtstadt; *****anteilig bezogen auf Standortbereich; *****aufgrund einer unterschiedlichen Erhebungsmethodik (EHZK Münster 2018: Bereitstellung der Daten seitens der Stadt Münster, dabei inkl. Obergeschossnutzungen; EHZK Münster 2025: Bestandserfassung durch Stadt + Handel ausschließlich in Erdgeschosslagen) wird auf die Darstellung einer Entwicklung im zeitlichen Verlauf verzichtet, um einer Missinterpretation entgegenzuwirken.

³² Weitere Informationen zur Umgestaltung des Gremmendorfer Zentrums finden Sie unter: <https://www.stadt-muenster.de/sessionnet/sessionnetbi/getfile.php?id=552320&type=do>.

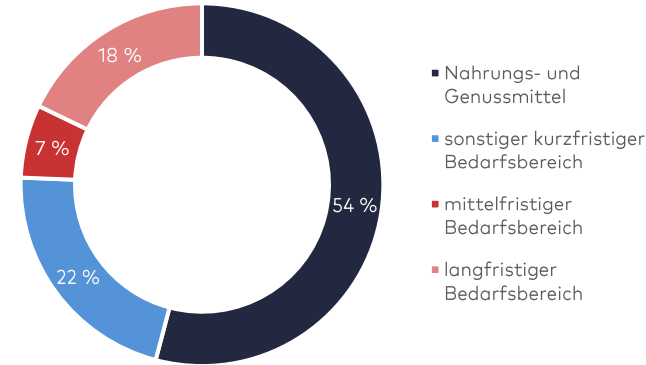
ZVB STADTTEILZENTRUM WOLBECK-MITTE (C1_8)

Funktionszuweisung

Versorgungsfunktion für den Stadtteil
und die umliegenden Siedlungsbereiche



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



Angebotsstruktur	absolut	anteilig
Einzelhandelsbetriebe****	20	1 %
Gesamtverkaufsfläche in m²****	4.800	1 %
	23	-
Zentrenergänzende Funktionen	davon Gastronomie: 22 %	
	davon Handwerk: 17 %	
Anzahl der Leerstände*****	-	-

Vergleichsdaten	EHZK 2018	EHZK 2025
Einzelhandelsbetriebe	29	-31 %
Gesamtverkaufsfläche in m²	5.400	-11 %
Zentrenergänzende Funktionen	60	*****

Magnetbetriebe

Edeka, Lidl, Rossmann

Exemplarische städtebauliche Situation



ZVB STADTEILZENTRUM WOLBECK-MITTE (C1_8)

Räumlicher Abgrenzungsvorschlag (Zielperspektive)

Einkürzung der räumlichen Fassung um Bereiche mit vorrangiger Wohnnutzung; darüber hinaus Fortschreibung der räumlichen Fassung gemäß EHZK 2018; in Abgrenzung zum Stadtbereichszentrum Hiltrup-Mitte und der Nahversorgungslage Hiltrup-Mitte – Westfalenstraße weist das Zentrum Wolbeck-Mitte eine kleinteilige städtebauliche Verbindung mit zahlreichen zentrenergänzenden Funktionen im Übergangsbereich auf, daher wird das Zentrum als zusammenhängender ZVB und nicht als zweitgeteiltes Zentrum ausgewiesen

Einzelhandelsbesatz

Deutlicher Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich, dabei insbesondere im Segment Lebensmittel sowie nachgeordnet im Bereich Drogeriewaren; durch einen Lebensmittelvollsortimenter, einen Lebensmitteldiscounter und einen Drogeriefachmarkt besteht im Zentrum insgesamt ein vollumfängliches Angebot im Bereich der Nahversorgung; die strukturprägenden Nahversorgungsbetriebe werden durch kleinteilige Einzelhandelsstrukturen aus dem kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereich ergänzt; darüber hinaus (temporäre) Angebotsarrondierung durch den Wochenmarkt

Zentrenergänzende Funktionen

Vielfältiges Angebot an zentrenergänzenden Funktionen; Ärztehaus am zentralen Kreisverkehr; ansprechender Mix aus Dienstleistungen und medizinischen Einrichtungen; vielfältiges, **gastronomisches Angebot**, welches sich aus Restaurants, Imbissen sowie einer Gaststätte und einem Eiscafé zusammensetzt; geringfügiges Angebot an **Handwerksbetrieben** (u. a. in Form von Kosmetikstudios) im Zentrum vorhanden

Städtebauliche Struktur

Im Süden funktional geprägter Fachmarktstandort, der in Richtung Norden von gewachsenen Strukturen abgelöst wird; insbesondere im nördlichen Kernbereich hohe städtebauliche Dichte und überwiegend attraktives Stadtbild durch historische Gebäude; insgesamt jedoch eingeschränktes Angebot an Sitz- und Verweilmöglichkeiten; im Bereich des Kreisverkehrs und die Durchgangsstraße „Am Steintor“ zudem hohes Verkehrsaufkommen

Strukturprägende Potenzialflächen

Keine Potenzialflächen für strukturprägende Fachmarktansiedlungen (inkl. standardisierter Lebensmittelmarkt) erkennbar

Gesamtbewertung



Entwicklungsziele

- Weiterhin Sicherung und funktionsgerechte Stärkung des Einzelhandels gemäß der Versorgungsfunktion des ZVB
- Angebotsfokus auf den Einzelhandel mit kurzfristigem Bedarf, ergänzt um bedarfsgerechte Angebote aus dem mittel- und langfristigen Bedarfsbereich
- Zukunftsfähigkeit der wichtigen und standortprägenden Versorgungsfunktion des ZVB im Grundbedarf dauerhaft sichern und ggf. fortentwickeln (dabei ohne städtebaulich negative Auswirkungen auf ZVB und die wohnortnahe Versorgung)
- Über das stationäre Einzelhandelsangebot hinaus Sicherung und Stärkung des Wochenmarktes
- Im Sinne einer möglichst hohen Multifunktionalität des Zentrums Erhalt und Weiterentwicklung der Funktionsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie und Handwerk, ergänzt durch Wohnen

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08-10/2024; Kartengrundlage: Stadt Münster; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Fotos: Stadt + Handel; *inkl. Bäckerei, Fleischerei; **klassisches Handwerk; ***davon Handwerk: 14%, nur klassisches Handwerk (ohne Bäckerei, Fleischerei etc.); ****anteilig bezogen auf Gesamtstadt; *****anteilig bezogen auf Standortbereich; *****aufgrund einer unterschiedlichen Erhebungsmethodik (EHZK Münster 2018: Bereitstellung der Daten seitens der Stadt Münster, dabei inkl. Obergeschossnutzungen; EHZK Münster 2025: Bestandserfassung durch Stadt + Handel ausschließlich in Erdgeschosslagen) wird auf die Darstellung einer Entwicklung im zeitlichen Verlauf verzichtet, um einer Missinterpretation entgegenzuwirken.

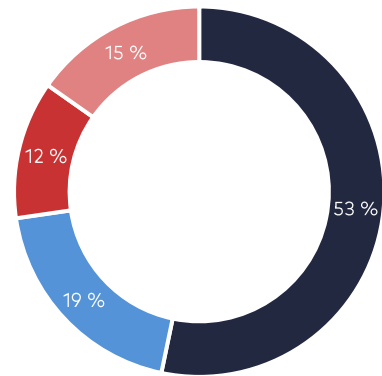
ZVB STADTTEILZENTRUM HILTRUP-WEST (C1_9)

Funktionszuweisung

Versorgungsfunktion für den Stadtteil
und die umliegenden Siedlungsbereiche



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

Angebotsstruktur	absolut	anteilig
Einzelhandelsbetriebe****	12	1 %
Gesamtverkaufsfläche in m²****	5.200	1 %
	10	-
Zentrenergänzende Funktionen	davon Gastronomie: 20 %	
	davon Handwerk: 10 %	
Anzahl der Leerstände*****	-	-
Vergleichsdaten	EHJK 2018	EHJK 2025
Einzelhandelsbetriebe	18	-33 %
Gesamtverkaufsfläche in m²	5.600	-6 %
Zentrenergänzende Funktionen	18	*****

Magnetbetriebe

E-Center, Netto Marken-Discount, Rossmann, Tedi, SCHUH OKAY

Exemplarische städtebauliche Situation



ZVB STADTTEILZENTRUM HILTRUP-WEST (C1_9)

Räumlicher Abgrenzungsvorschlag (Zielperspektive)

Fortschreibung der räumlichen Fassung gemäß EHJK 2018

Einzelhandelsbesatz

Deutlicher Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich, dabei insbesondere im Segment Lebensmittel sowie nachgeordnet im Bereich Drogeriewaren; durch einen Lebensmittelvollsortimenter, einen Lebensmitteldiscounter und einen Drogeriefachmarkt besteht im Zentrum insgesamt ein vollumfängliches Angebot im Bereich der Nahversorgung; die strukturprägenden Nahversorgungsbetriebe werden durch einen Schuh-Fachmarkt, den Non-Food-Discounter Tedi sowie weiterhin um vereinzelte kleinteilige Einzelhandelsstrukturen aus dem kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereich arrondiert

Zentrenergänzende Funktionen

Angemessenes Angebot zentrenergänzender Funktionen; vorrangig Angebote des Gesundheitssektors vorhanden; imbissorientiertes **Gastronomieangebot** sowie ergänzendes Angebot der Bäckereien mit entsprechendem Café-Bereich (weitere Gastronomieangebote werden seitens Teilnehmenden der Online-Befragung nachgefragt); im Obergeschoss über Tedi-Filiale großes Fitnessstudio; **handwerkliche Tätigkeiten** beschränken sich auf einen Friseursalon

Städtebauliche Struktur

Im Zuge der Stadtteilerweiterung Hiltrup-West einheitlich geplantes, modernes Zentrum in verkehrsgünstiger Lage mit hoher Anzahl an Pkw-Stellplätzen; umgeben von weitläufigen Siedlungsbereichen mit angemessener Begrünung; im Süden funktionales Geschäftszentrum

Strukturprägende Potenzialflächen

keine Potenzialflächen für strukturprägende Fachmarktansiedlungen (inkl. standardisierter Lebensmittelmarkt) erkennbar

Gesamtbewertung



Entwicklungsziele

- Weiterhin Sicherung und funktionsgerechte Stärkung des Einzelhandels gemäß der Versorgungsfunktion des ZVB
- Angebotsfokus auf den Einzelhandel mit kurzfristigem Bedarf, ergänzt um bedarfsgerechte Angebote aus dem mittel- und langfristigen Bedarfsbereich
- Zukunftsfähigkeit der wichtigen und standortprägenden Versorgungsfunktion des ZVB im Grundbedarf dauerhaft sichern und ggf. fortentwickeln (dabei ohne städtebaulich negative Auswirkungen auf ZVB und die wohnortnahe Versorgung)
- Im Sinne einer möglichst hohen Multifunktionalität des Zentrums Erhalt und Weiterentwicklung der Funktionsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie und Handwerk, ergänzt durch Wohnen

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08-10/2024; Kartengrundlage: Stadt Münster; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Fotos: Stadt + Handel; *inkl. Bäckerei, Fleischerei; **klassisches Handwerk; ***davon Handwerk: 14%, nur klassisches Handwerk (ohne Bäckerei, Fleischerei etc.); ****anteilig bezogen auf Gesamtstadt; *****anteilig bezogen auf Standortbereich; *****aufgrund einer unterschiedlichen Erhebungsmethodik (EHJK Münster 2018: Bereitstellung der Daten seitens der Stadt Münster, dabei inkl. Obergeschossnutzungen; EHJK Münster 2025: Bestandserfassung durch Stadt + Handel ausschließlich in Erdgeschosslagen) wird auf die Darstellung einer Entwicklung im zeitlichen Verlauf verzichtet, um einer Missinterpretation entgegenzuwirken.

ZVB STADTEILZENTRUM MECKLENBECK-MITTE (C1_10)

Funktionszuweisung

Versorgungsfunktion für den Stadtteil
und die umliegenden Siedlungsbereiche

Funktion

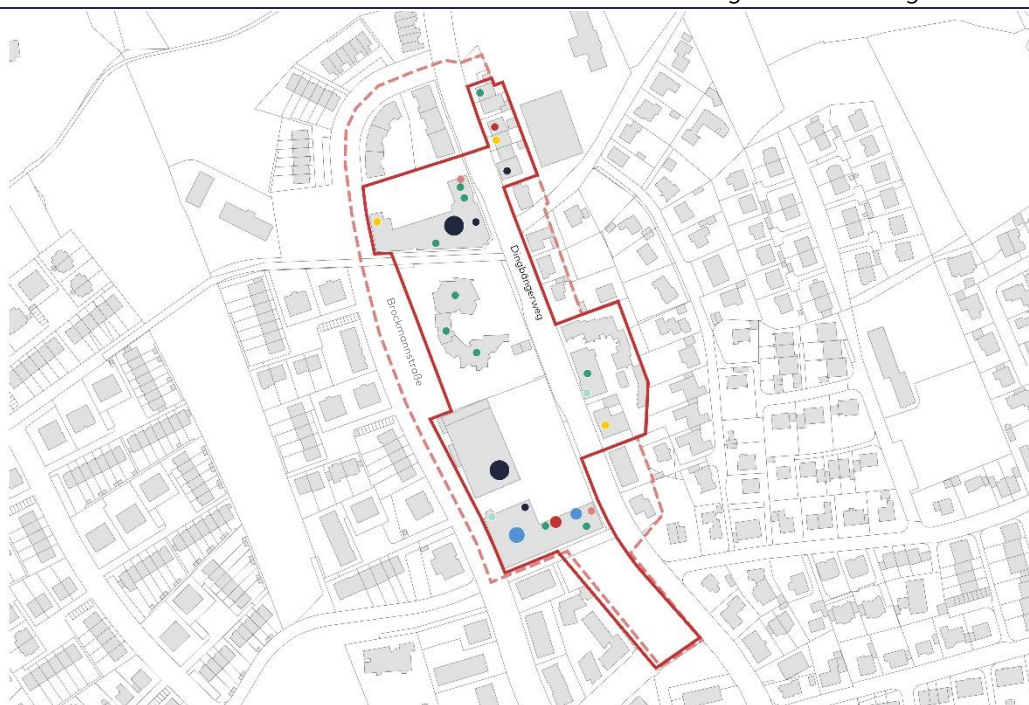
- Nahrungs- und Genussmittel*
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf
- Gastronomie
- Handwerk**
- Weitere Zentrenergänzende Funktion***
- Leerstand

Betriebsgrößenstruktur in m²

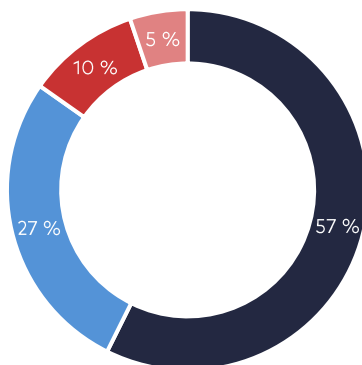
- unter 100 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 1.499 m²
- 1.500 - 2.499 m²
- 2.500 - 4.999 m²
- ab 5.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

- ZVB-Abgrenzung EHJK 2018
- ZVB-Abgrenzung EHJK 2025



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

Angebotsstruktur

	absolut	anteilig
Einzelhandelsbetriebe****	12	1 %
Gesamtverkaufsfläche in m²****	3.200	1 %
	15	-
Zentrenergänzende Funktionen	davon Gastronomie: 13 %	
	davon Handwerk: 20 %	

Anzahl der Leerstände*****	-	-
----------------------------	---	---

Vergleichsdaten	EHJK 2018	EHJK 2025
Einzelhandelsbetriebe	12	-
Gesamtverkaufsfläche in m²	3.300	-3 %
Zentrenergänzende Funktionen	19	*****

Magnetbetriebe

Edeka, Lidl, Rossmann

Exemplarische städtebauliche Situation



ZVB STADTTEILZENTRUM MECKLENBECK-MITTE (C1_10)

Räumlicher Abgrenzungsvorschlag (Zielperspektive)

Im Rahmen der vorliegenden Konzeptfortschreibung erfolgt lediglich die Herausnahme der reinen Wohnnutzungen im nördlichen und östlichen Lagebereich; weiter orientiert sich die Abgrenzung des Zentrums im Wesentlichen an der bestehende räumlichen Fassung gemäß EHZK Münster 2018

Einzelhandelsbesatz

Deutlicher Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich, dabei insbesondere im Segment Lebensmittel sowie nachgeordnet im Bereich Drogeriewaren; durch einen Lebensmittelvollsortimenter, einen Lebensmitteldiscounter und einen Drogeriefachmarkt besteht im Zentrum insgesamt ein vollumfängliches Angebot im Bereich der Nahversorgung; die strukturprägenden Nahversorgungsbetriebe werden um vereinzelte kleinteilige Einzelhandelsstrukturen aus dem kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereich arrondiert

Zentrenergänzende Funktionen

Quantitativ und qualitativ ansprechendes Angebot zentrenergänzender Funktionen; vergleichsweise geringes, **gastronomisches Angebot** (in Form eines Eiscafé und einer Pizzeria) vorhanden; **handwerkliche Tätigkeiten** konzentrieren sich auf Friseursalons; zusätzlich prägt das Lebensmittelhandwerk in Form einer auffällig gestalteten Fleischerei mit Catering und modernem 24/7-Verkauf per Automaten das Zentrum

Städtebauliche Struktur

Überwiegend funktional geprägtes Zentrum mit zwei Einzelhandelsagglomerationen im Norden und Süden; in zentraler Lage des Zentrums wirkt die St. Anna Anna-Kirche stadtbildprägend; der Bereich rund um die St. Anna-Kirche bietet kleinere Grünflächen und Sitzgelegenheiten; insgesamt ist die Aufenthaltsqualität innerhalb des Zentrums aufgrund des überwiegend funktionalen Charakters als eingeschränkt zu bewerten

Strukturprägende Potenzialflächen

Im Süden des ZVB weiterhin Berücksichtigung der städtischen Entwicklungsfläche mit Festsetzung eines Mischgebietes (vgl. B-Plan 386, 4. Änderung); darüber hinaus keine Potenzialflächen für strukturprägende Fachmarktansiedlungen (inkl. standardisierter Lebensmittelmarkt) erkennbar

Gesamtbewertung



Entwicklungsziele

- Weiterhin Sicherung und funktionsgerechte Stärkung des Einzelhandels gemäß der Versorgungsfunktion des ZVB
- Angebotsfokus auf den Einzelhandel mit kurzfristigem Bedarf, ergänzt um bedarfsgerechte Angebote aus dem mittel- und langfristigen Bedarfsbereich
- Zukunftsfähigkeit der wichtigen und standortprägenden Versorgungsfunktion des ZVB im Grundbedarf dauerhaft sichern und ggf. fortentwickeln (dabei ohne städtebaulich negative Auswirkungen auf ZVB und die wohnortnahe Versorgung)
- Im Sinne einer möglichst hohen Multifunktionalität des Zentrums Erhalt und Weiterentwicklung der Funktionsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie und Handwerk, ergänzt durch Wohnen

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08-10/2024; Kartengrundlage: Stadt Münster; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Fotos: Stadt + Handel; *inkl. Bäckerei, Fleischerei; **klassisches Handwerk; ***davon Handwerk: 14%, nur klassisches Handwerk (ohne Bäckerei, Fleischerei etc.); ****anteilig bezogen auf Gesamtstadt; *****anteilig bezogen auf Standortbereich; *****aufgrund einer unterschiedlichen Erhebungsmethodik (EHZK Münster 2018: Bereitstellung der Daten seitens der Stadt Münster, dabei inkl. Obergeschossnutzungen; EHZK Münster 2025: Bestandserfassung durch Stadt + Handel ausschließlich in Erdgeschosslagen) wird auf die Darstellung einer Entwicklung im zeitlichen Verlauf verzichtet, um einer Missinterpretation entgegenzuwirken.

ZVB STADTTEILZENTRUM ALBACHTEN (C1_11)

Funktionszuweisung

Versorgungsfunktion für den Stadtteil
und die umliegenden Siedlungsbereiche

Funktion

- Nahrungs- und Genussmittel*
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf
- Gastronomie
- Handwerk**
- Weitere Zentrenergänzende Funktion***
- Leerstand

Betriebsgrößenstruktur in m²

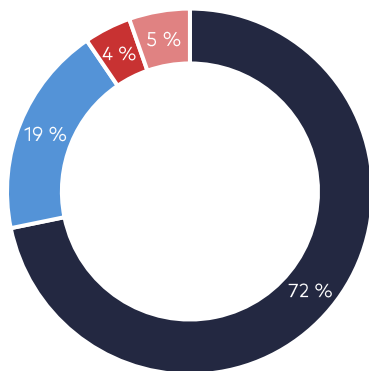
- unter 100 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 1.499 m²
- 1.500 - 2.499 m²
- 2.500 - 4.999 m²
- ab 5.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

- ▬ ZVB-Abgrenzung EHJK 2018
- ▬ ZVB-Abgrenzung EHJK 2025



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

Angebotsstruktur

absolut

anteilig

Einzelhandelsbetriebe****	11	1 %
Gesamtverkaufsfläche in m²****	2.800	<1 %
	17	-
Zentrenergänzende Funktionen	davon Gastronomie: 22 %	
	davon Handwerk: 18 %	

Anzahl der Leerstände*****	1	3 %
----------------------------	---	-----

Vergleichsdaten	EHJK 2018	EHJK 2025
Einzelhandelsbetriebe	11	-
Gesamtverkaufsfläche in m²	2.800	-
Zentrenergänzende Funktionen	15	*****

Magnetbetriebe

Edeka, Netto Marken-Discount

Exemplarische städtebauliche Situation



ZVB STADTHEILZENTRUM ALBACHTEN (C1_11)

Räumlicher Abgrenzungsvorschlag (Zielperspektive)

Fortschreibung der räumlichen Fassung gemäß EHJK 2018

Einzelhandelsbesatz

Deutlicher Angebotsschwerpunkt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel durch die beiden bestehenden strukturprägenden Lebensmittelmärkte; aufgrund des Vorhandenseins eines Lebensmittelvollsortimenters und eines Lebensmitteldiscounters besteht im Segment Lebensmittel ein ausgewogener Betriebstypenmix; die Bereitstellung des Angebots im Bereich Drogeriewaren erfolgt derzeit eingeschränkt im Wesentlichen über die Randsortimente der bestehenden Lebensmittelmärkte; ein Drogeriefachmarkt ist im ZVB (sowie im gesamten Stadtteil Albachten) aktuell nicht vorhanden, woraus sich – insbesondere auch unter Berücksichtigung der geplanten Wohngebietsentwicklungen und der damit einhergehenden Bevölkerungszunahme – ein gewisser Handlungsbedarf zur Verbesserung der stadtteilspezifischen Versorgung im Drogeriewarensegment ableiten lässt (gleichzeitig ist jedoch festzuhalten, dass angesichts flächenseitiger Restriktionen die Entwicklungsmöglichkeiten für strukturprägende Neuan siedlungen derzeit nicht gegeben sind); die strukturprägenden Nahversorgungsbetriebe werden durch kleinteilige Einzelhandelsstrukturen aus dem kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereich geringfügig ergänzt

Zentrenergänzende Funktionen

Umfängliches Angebot an zentrenergänzenden Funktionen vorhanden (u. a. kirchliche Einrichtung, medizinische Einrichtungen, Dienstleistungsbetriebe und ein Beherbergungsbetrieb); ebenfalls lockerer Nutzungsbesatz entlang der Dülmener Straße; **Gastronomien** setzen sich vorwiegend aus imbissorientierten Angeboten zusammen; **handwerkliche Tätigkeiten** konzentrieren sich auf die vorhandenen Friseursalons; zusätzlich nimmt das Zentrum eine bedeutende Rolle als Wohnstandort ein (für 30 % der Befragten gilt das Wohnen als Hauptbesuchsgrund des Zentrums)

Städtebauliche Struktur

Gewachsenes Zentrum mit geringer städtebaulicher Dichte; architektonisch einheitliche Bebauung mit ansprechendem Mix aus gut erhaltenen älteren Gebäuden und Neubauten bzw. sanierten Immobilien; hinter dem Kirchgelände St. Ludgerius ist eine weitläufige Grünfläche (Friedhof) mit hoher Aufenthaltsqualität und Sitzgelegenheiten

Strukturprägende Potenzialflächen

Keine Potenzialflächen für strukturprägende Fachmarktansiedlungen (inkl. standardisierter Lebensmittelmärkte) erkennbar

Gesamtbewertung

Entwicklungsziele

- Weiterhin Sicherung und funktionsgerechte Stärkung des Einzelhandels gemäß der Versorgungsfunktion des ZVB
- Angebotsfokus auf den Einzelhandel mit kurzfristigem Bedarf, ergänzt um bedarfsgerechte Angebote aus dem mittel- und langfristigen Bedarfsbereich
- Zukunftsfähigkeit der wichtigen und standortprägenden Versorgungsfunktion des ZVB im Lebensmittelsegment dauerhaft sichern und ggf. fortentwickeln (dabei ohne städtebaulich negative Auswirkungen auf ZVB und die wohnortnahe Versorgung)
- Mit Bezug auf die aktuelle Versorgungslücke im Drogeriewarenbereich sollte der ZVB – trotz der derzeitigen Flächenrestriktionen – in künftigen Überlegungen bzw. Abwägungsprozessen zur Möglichkeit einer gezielten Angebotsergänzung im Drogeriewarensegment mitgedacht werden
- Im Sinne einer möglichst hohen Multifunktionalität des Zentrums Erhalt und Weiterentwicklung der Funktionsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie und Handwerk, ergänzt durch Wohnen

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08-10/2024; Kartengrundlage: Stadt Münster; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Fotos: Stadt + Handel; *inkl. Bäckerei, Fleischerei; **klassisches Handwerk; ***davon Handwerk: 14%, nur klassisches Handwerk (ohne Bäckerei, Fleischerei etc.); ****anteilig bezogen auf Gesamtstadt; *****anteilig bezogen auf Standortbereich; *****aufgrund einer unterschiedlichen Erhebungsmethodik (EHJK Münster 2018: Bereitstellung der Daten seitens der Stadt Münster, dabei inkl. Obergeschossnutzungen; EHJK Münster 2025: Bestandserfassung durch Stadt + Handel ausschließlich in Erdgeschosslagen) wird auf die Darstellung einer Entwicklung im zeitlichen Verlauf verzichtet, um einer Missinterpretation entgegenzuwirken.

ZVB STADTTEILZENTRUM ROXEL (C1_12)

Funktionszuweisung

Versorgungsfunktion für den Stadtteil
und die umliegenden Siedlungsbereiche

Funktion

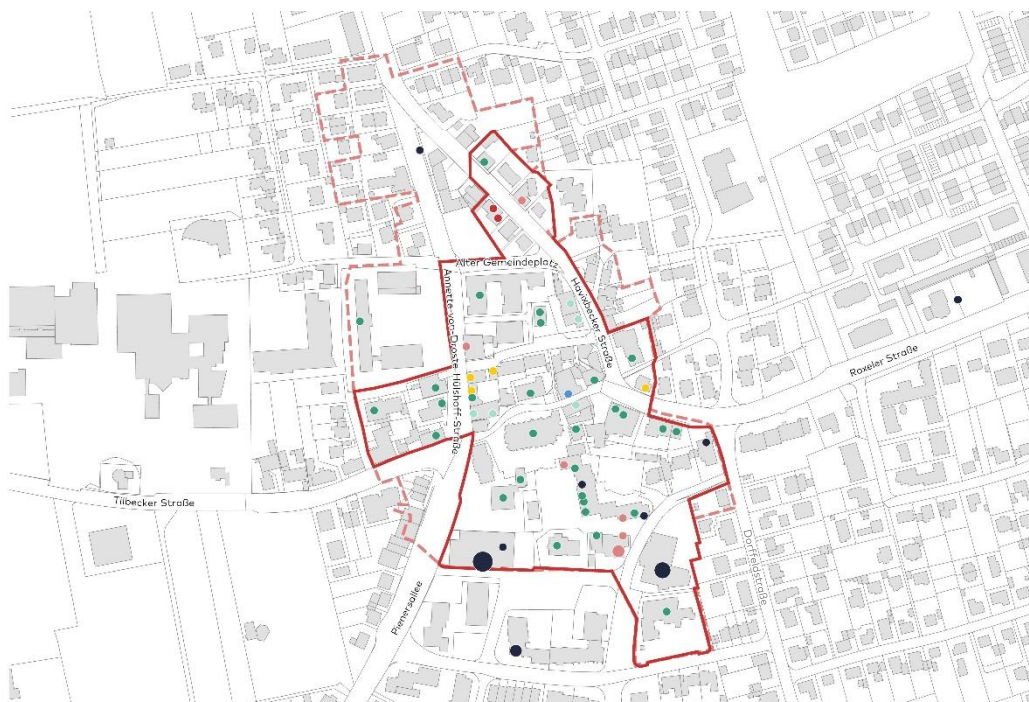
- Nahrungs- und Genussmittel*
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf
- Gastronomie
- Handwerk**
- Weitere Zentrenergänzende Funktion***
- Leerstand

Betriebsgrößenstruktur in m²

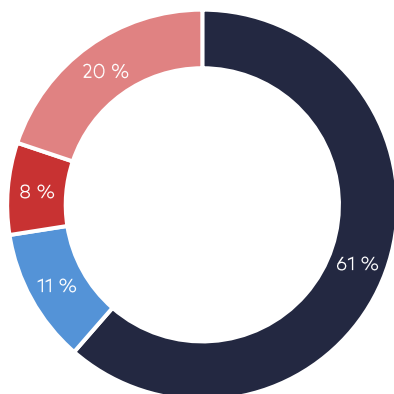
- unter 100 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 1.499 m²
- 1.500 - 2.499 m²
- 2.500 - 4.999 m²
- ab 5.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

- ▬ ZVB-Abgrenzung EHJK 2018
- ▬ ZVB-Abgrenzung EHJK 2025



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

Angebotsstruktur

Einzelhandelsbetriebe****	15	1 %
Gesamtverkaufsfläche in m²****	2.600	<1 %
Zentrenergänzende Funktionen	37	-
	davon Gastronomie: 14 %	
	davon Handwerk: 10 %	

Anzahl der Leerstände*****	-	-
----------------------------	---	---

Vergleichsdaten	EHJK 2018	EHJK 2025
Einzelhandelsbetriebe	23	-35 %
Gesamtverkaufsfläche in m²	3.200	-19 %
Zentrenergänzende Funktionen	35	*****

Magnetbetriebe

K+K, Netto Marken-Discount

Exemplarische städtebauliche Situation



ZVB STADTEILZENTRUM ROXEL (C1_12)

Räumlicher Abgrenzungsvorschlag (Zielperspektive)

Im Rahmen der Konzeptfortschreibung erfolgt im nördlichen Bereich eine Reduzierung der räumlichen Fassung des Zentrums aufgrund der deutlich überwiegenden Wohnnutzung. Darüber hinaus wird die bestehende räumliche Fassung gemäß EHZK Münster 2018 fortgeschrieben.

Einzelhandelsbesatz

Deutlicher Angebotsschwerpunkt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel durch die beiden bestehenden strukturprägenden Lebensmittelmärkte; aufgrund des Vorhandenseins eines Lebensmittelvollsortimenters und eines Lebensmitteldiscounters besteht im Segment Lebensmittel ein ausgewogener Betriebstypenmix; die Bereitstellung des Angebots im Bereich Drogeriewaren erfolgt derzeit eingeschränkt im Wesentlichen über die Randsortimente der bestehenden Lebensmittelmärkte; ein Drogeriefachmarkt ist im ZVB (sowie im gesamten Stadtteil Roxel) aktuell nicht vorhanden, woraus sich ein gewisser Handlungsbedarf zur Verbesserung der stadtteilspezifischen Versorgung im Drogeriewarensegment ableiten lässt (gleichzeitig ist jedoch festzuhalten, dass angesichts flächenseitiger Restriktionen die Entwicklungsmöglichkeiten für strukturprägende Neuansiedlungen derzeit nicht gegeben sind); über die strukturprägenden Nahversorgungsbetriebe hinaus Angebotsergänzung durch den deutlich kleinteiligen Einzelhandel aus dem kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereich (u. a. Apotheke, zwei Fahrradfachgeschäfte sowie Fachgeschäfte für Uhren/Schmuck); der einmal wöchentlich stattfindende Markt im Zentrum trägt zusätzlich zur Versorgung des Stadtteils bei

Zentrenergänzende Funktionen

Insbesondere rund um den Pantaleonplatz besteht ein dichtes Netz an verschiedenen zentrenergänzenden Funktionen, mit einem Fokus auf öffentliche Einrichtungen und Verwaltungsgebäuden; das **gastronomische Angebot** setzt sich aus Restaurants, Imbissen und einem Eiscafé zusammen (sowohl im niedrigpreisigen als auch standardisierten Segment); ein Nähsalon sowie Schuhreparatur- und Schlüsselbetrieb fungieren neben Friseursalons als **Handwerksbetriebe** im ZVB

Städtebauliche Struktur

Gewachsenes Zentrum mit überwiegend hoher städtebaulicher Dichte; insbesondere am Pantaleonplatz hohe Aufenthaltsqualität; im Norden wird der historische Ortskerncharakter abgelegt und die Bebauung funktionaler; als stark befahrene ortsverbindende Straßen begrenzen die Annette-v.-Droste-Hülshoff-Straße und die Havixbecker Straße das Zentrum

Strukturprägende Potenzialflächen

Keine Potenzialflächen für strukturprägende Fachmarktansiedlungen (inkl. standardisierter Lebensmittelmarkt) erkennbar

Gesamtbewertung

Entwicklungsziele

- Weiterhin Sicherung und funktionsgerechte Stärkung des Einzelhandels gemäß der Versorgungsfunktion des ZVB
- Angebotsfokus auf den Einzelhandel mit kurzfristigem Bedarf, ergänzt um bedarfsgerechte Angebote aus dem mittel- und langfristigen Bedarfsbereich
- Zukunftsfähigkeit der wichtigen und standortprägenden Versorgungsfunktion des ZVB im Lebensmittelsegment dauerhaft sichern und ggf. fortentwickeln (dabei ohne städtebaulich negative Auswirkungen auf ZVB und die wohnortnahe Versorgung)
- Mit Bezug auf die aktuelle Versorgungslücke im Drogeriewarenbereich sollte der ZVB – trotz der derzeitigen Flächenrestriktionen – in künftigen Überlegungen bzw. Abwägungsprozessen zur Möglichkeit einer gezielten Angebotsergänzung im Drogeriewarensegment mitgedacht werden
- Über das stationäre Einzelhandelsangebot hinaus Sicherung und Stärkung des Wochenmarktes
- Im Sinne einer möglichst hohen Multifunktionalität des Zentrums Erhalt und Weiterentwicklung der Funktionsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie und Handwerk, ergänzt durch Wohnen

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08-10/2024; Kartengrundlage: Stadt Münster; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Fotos: Stadt + Handel; *inkl. Bäckerei, Fleischerei; **klassisches Handwerk; ***davon Handwerk: 14%, nur klassisches Handwerk (ohne Bäckerei, Fleischerei etc.); ****anteilig bezogen auf Gesamtstadt; *****anteilig bezogen auf Standortbereich; *****aufgrund einer unterschiedlichen Erhebungsmethodik (EHZK Münster 2018: Bereitstellung der Daten seitens der Stadt Münster, dabei inkl. Obergeschossnutzungen; EHZK Münster 2025: Bestandserfassung durch Stadt + Handel ausschließlich in Erdgeschosslagen) wird auf die Darstellung einer Entwicklung im zeitlichen Verlauf verzichtet, um einer Missinterpretation entgegenzuwirken.

ZVB STADTTTEILZENTRUM GIEVENBECK-MITTE (C1_13)

Funktionszuweisung

Versorgungsfunktion für den Stadtteil
und die umliegenden Siedlungsbereiche

Funktion

- Nahrungs- und Genussmittel*
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf
- Gastronomie
- Handwerk**
- Weitere Zentrenergänzende Funktion***
- Leerstand

Betriebsgrößenstruktur in m²

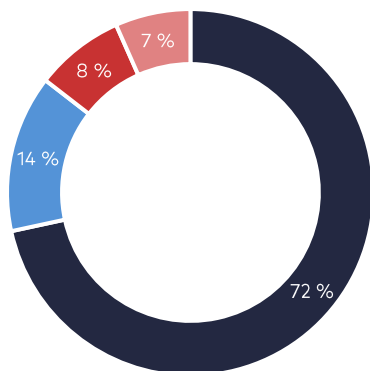
- unter 100 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 1.499 m²
- 1.500 - 2.499 m²
- 2.500 - 4.999 m²
- ab 5.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

- ZVB-Abgrenzung EHJK 2018
- ZVB-Abgrenzung EHJK 2025



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

Angebotsstruktur

	absolut	anteilig
Einzelhandelsbetriebe****	14	1 %
Gesamtverkaufsfläche in m²****	3.400	1 %
	26	-
Zentrenergänzende Funktionen	davon Gastronomie: 27 %	
	davon Handwerk: 12 %	

Anzahl der Leerstände*****	-	-
----------------------------	---	---

Vergleichsdaten	EHJK 2018	EHJK 2025
Einzelhandelsbetriebe	20	-30 %
Gesamtverkaufsfläche in m²	3.000	+15 %
Zentrenergänzende Funktionen	31	*****

Magnetbetriebe

Rewe, Lidl, SuperBioMarkt

Exemplarische städtebauliche Situation



ZVB STADTEILZENTRUM GIEVENBECK-MITTE (C1_13)

Räumlicher Abgrenzungsvorschlag (Zielperspektive)

Im Rahmen der Konzeptfortschreibung erfolgt eine Einkürzung im östlichen Bereich durch Herausnahme der Michael Schule sowie im westlichen und südlichen Bereich aufgrund der vorwiegenden Wohnnutzungen. Darüber hinaus wird die bestehende räumliche Fassung gemäß EHZK Münster 2018 fortgeschrieben.

Einzelhandelsbesatz

Deutlicher Angebotsschwerpunkt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel durch die drei bestehenden strukturprägenden Lebensmittelmärkte; aufgrund des Vorhandenseins eines Lebensmittelvollsortimenters, eines Lebensmitteldiscounters sowie eines Biomarktes besteht im Segment Lebensmittel ein sehr guter Betriebstypenmix; die Bereitstellung des Angebots im Bereich Drogeriewaren erfolgt derzeit eingeschränkt im Wesentlichen über die Randsortimente der bestehenden Lebensmittelmärkte; ein Drogeriefachmarkt ist im ZVB aktuell nicht vorhanden; dabei ist jedoch relativierend zu berücksichtigen, dass im Stadtbezirkszentrum Gievenbeck – Roxeler Straße (mit einer Versorgungsfunktion für den Stadtbereich, die über den Stadtteil hinausgeht) ein Drogeriefachmarkt angesiedelt ist; zudem wird sich im Stadtteil Gievenbeck die Versorgung im Drogeriefachmarktsegment im Zuge der Quartiersentwicklung MMQ1 und der damit geplanten Nahversorgungsentwicklungen perspektivisch deutlich verbessern; demnach ist für das Stadtteilzentrum Gievenbeck-Mitte kein dringender Handlungsbedarf zur Etablierung eines Drogeriefachmarktes gegeben; die strukturprägenden Nahversorgungsbetriebe werden durch kleinteilige Einzelhandelsstrukturen aus dem kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereich geringfügig ergänzt; darüber hinaus übernimmt der Wochenmarkt eine wichtige (temporäre) Versorgungsfunktion

Zentrenergänzende Funktionen

Quantitativ und qualitativ ansprechendes Angebot an zentrenergänzenden Funktionen, insbesondere an **gastronomischen Betrieben** auf dem Rüschausweg; ergänzend sind diverse **Dienstleistungen** (u.a. Reisebüro) und **Handwerksbetriebe** (u.a. Friseure, Kosmetikstudio) im nordwestlichen sowie im östlichen Bereich des Zentrums vorhanden; die zentral gelegene Kirche St. Michael inklusive der dazugehörigen sozialen Einrichtungen runden das Angebot an zentrenergänzenden Funktionen ab

Städtebauliche Struktur

Kompaktes Zentrum rund um den zentralen Kreuzungsbereich in Gievenbeck-Mitte; dadurch sowohl sehr dichte Bebauung am Rüschausweg sowie eher lockere Bebauung am Arnheimweg; Kirche St. Michael als städtebauliche Dominante; wenig Begrünung und insgesamt eingeschränkte Aufenthaltsqualität ohne attraktive Verweilmöglichkeiten; funktional geprägtes Stadtbild; die Separation der drei Magnetbetriebsstandorte wird durch stark befahrene Straßen mit entsprechender Trennwirkung verstärkt; klare Dominanz des MIV im Verkehrsraum; die Gievenbecker Ortsmitte soll in den nächsten Jahren umgestaltet werden³³

Strukturprägende Potenzialflächen

Keine Potenzialflächen für strukturprägende Fachmarktansiedlungen (inkl. standardisierter Lebensmittelmarkt) erkennbar

Gesamtbewertung

Entwicklungsziele

- Weiterhin Sicherung und funktionsgerechte Stärkung des Einzelhandels gemäß der Versorgungsfunktion des ZVB
- Angebotsfokus auf den Einzelhandel mit kurzfristigem Bedarf, ergänzt um bedarfsgerechte Angebote aus dem mittel- und langfristigen Bedarfsbereich
- Zukunftsfähigkeit der wichtigen und standortprägenden Versorgungsfunktion des ZVB im Lebensmittelsegment dauerhaft sichern und ggf. fortentwickeln (dabei ohne städtebaulich negative Auswirkungen auf ZVB und die wohnortnahe Versorgung)
- Über das stationäre Einzelhandelsangebot hinaus Sicherung und Stärkung des Wochenmarktes
- Im Sinne einer möglichst hohen Multifunktionalität des Zentrums Erhalt und Weiterentwicklung der Funktionsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie und Handwerk, ergänzt durch Wohnen

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08-10/2024; Kartengrundlage: Stadt Münster; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Fotos: Stadt + Handel; *inkl. Bäckerei, Fleischerei; **klassisches Handwerk; ***davon Handwerk: 14%, nur klassisches Handwerk (ohne Bäckerei, Fleischerei etc.); ****anteilig bezogen auf Gesamtstadt; *****anteilig bezogen auf Standortbereich; *****aufgrund einer unterschiedlichen Erhebungsmethodik (EHZK Münster 2018: Bereitstellung der Daten seitens der Stadt Münster, dabei inkl. Obergeschossnutzungen; EHZK Münster 2025: Bestandserfassung durch Stadt + Handel ausschließlich in Erdgeschosslagen) wird auf die Darstellung einer Entwicklung im zeitlichen Verlauf verzichtet, um einer Missinterpretation entgegenzuwirken.

³³ Weitere Informationen zur Umgestaltung der Ortsmitte Gievenbeck finden Sie unter: <https://www.stadt-muenster.de/sessionnet/sessionnetbi/getfile.php?id=450614&type=do>.

ZVB STADTTIELZENTRUM NIENBERGE (C1_14)

Funktionszuweisung

Versorgungsfunktion für den Stadtteil
und die umliegenden Siedlungsbereiche

Funktion

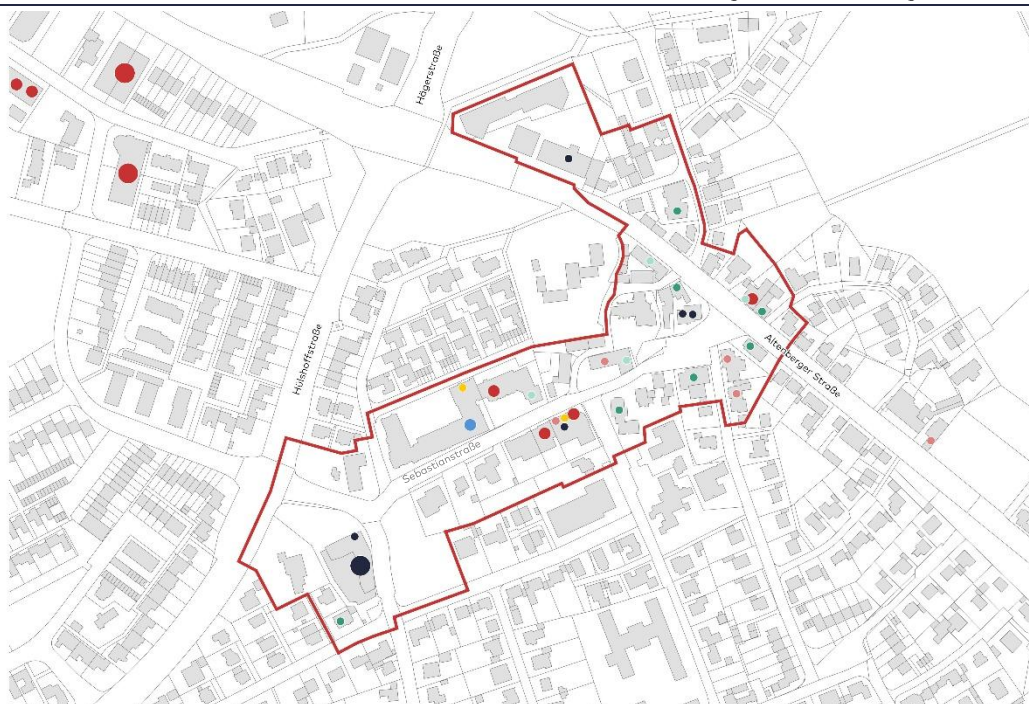
- Nahrungs- und Genussmittel*
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf
- Gastronomie
- Handwerk**
- Weitere Zentrenergänzende Funktion***
- Leerstand

Betriebsgrößenstruktur in m²

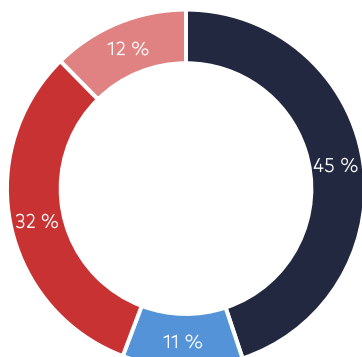
- unter 100 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 1.499 m²
- 1.500 - 2.499 m²
- 2.500 - 4.999 m²
- ab 5.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

- ▬ ZVB-Abgrenzung EHJK 2018
- ▬ ZVB-Abgrenzung EHJK 2025



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

Angebotsstruktur

Einzelhandelsbetriebe****	15	1 %
Gesamtverkaufsfläche in m²****	2.400	<1 %

	13	-
Zentrenergänzende Funktionen	davon Gastronomie: 31 %	
	davon Handwerk: 15 %	

Anzahl der Leerstände*****	1	3 %
----------------------------	---	-----

Vergleichsdaten	EHJK 2018	EHJK 2025
Einzelhandelsbetriebe	16	-6 %
Gesamtverkaufsfläche in m²	2.600	-6 %
Zentrenergänzende Funktionen	30	*****

Magnetbetriebe

K+K

Exemplarische städtebauliche Situation



ZVB STADTTEILZENTRUM NIENBERGE (C1_14)

Räumlicher Abgrenzungsvorschlag (Zielperspektive)

Fortschreibung der räumlichen Fassung gemäß EHZK 2018

Einzelhandelsbesatz

Angebotschwerpunkt im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich; als wesentlicher Magnetbetrieb im Zentrum fungiert der bestehende strukturprägende Lebensmittelvollsortimenter; im Lebensmittelsegment ist durch das Fehlen eines Lebensmittel-discounters derzeit ein eingeschränkter Betriebstypenmix festzustellen (gilt insgesamt für den Stadtteil Nienberge); in diesem Kontext gilt es jedoch zu berücksichtigen, dass derzeit konkrete Planungen zur Etablierung eines Lebensmitteldiscounters im Zentrum bestehen; ein Drogeriemarkt ist im Zentrum (sowie auch im gesamten Stadtteil) aktuell nicht vorhanden, woraus sich ein gewisser Handlungsbedarf zur Verbesserung der stadtteilspezifischen Versorgung im Drogeriewarensegment ableiten lässt (gleichzeitig ist jedoch festzuhalten, dass angesichts flächenseitiger Restriktionen die Entwicklungsmöglichkeiten für strukturprägende Neuansiedlungen unter Berücksichtigung der geplanten Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters absehbar nicht gegeben sind); der im ZVB verortete Lebensmittelmarkt wird durch deutlich kleinteiligen Einzelhandelsbesatz aus allen Fristigkeitsstufen ergänzt; darüber hinaus arrondiert der Wochenmarkt die stationäre Angebotsstruktur des Zentrums

Zentrenergänzende Funktionen

Arrondierendes Angebot an zentrenergänzenden Funktionen entlang der Sebastianstraße (insb. Dienstleistungsbetriebe und medizinische Einrichtung); Restaurants bestimmen das **gastronomische Angebot** und Friseursalons sind als **Handwerksbetriebe** im Zentrum vorhanden; Kirchplatz wird durch ein Restaurant, die städtische Bücherei sowie ein Pfarrbüro bespielt

Städtebauliche Struktur

Gewachsenes Zentrum im Ortskern von Nienberge mit hoher städtebaulicher Dichte; Kirchplatz ist der einzige Platz mit Verweil- und Sitzgelegenheiten; der vergleichsweise weitläufige, nordöstliche Bereich des Zentrums wird durch die stark befahrene Altenberger Straße abgetrennt; auf der Sebastianstraße trotz des engen Straßenquerschnitts hohes Verkehrsaufkommen inkl. Lärm und Abgasbelastung

Strukturprägende Potenzialflächen

Für die gemäß EHZK Münster 2018 ausgewiesene Entwicklungsfläche besteht derzeit eine konkrete Planung zur Realisierung eines mehrgeschossigen Wohn- und Nahversorgungsprojektes; darüber hinaus sind keine weiteren Potenzialflächen für strukturprägende Fachmarktsiedlungen (inkl. standardisierter Lebensmittelmarkt) erkennbar

Gesamtbewertung

Entwicklungsziele

- Weiterhin Sicherung und funktionsgerechte Stärkung des Einzelhandels gemäß der Versorgungsfunktion des ZVB
- Angebotsfokus auf den Einzelhandel mit kurzfristigem Bedarf, ergänzt um bedarfsgerechte Angebote aus dem mittel- und langfristigen Bedarfsbereich
- Zukunftsfähigkeit der wichtigen und standortprägenden Versorgungsfunktion des ZVB im Lebensmittelsegment dauerhaft sichern und ggf. fortentwickeln (dabei ohne städtebaulich negative Auswirkungen auf ZVB und die wohnortnahe Versorgung)
- Mit Bezug auf die aktuelle Versorgungslücke im Drogeriewarenbereich sollte der ZVB – trotz der derzeitigen Flächenrestriktionen – in künftigen Überlegungen bzw. Abwägungsprozessen zur Möglichkeit einer gezielten Angebotsergänzung im Drogeriewarensegment mitgedacht werden
- Über das stationäre Einzelhandelsangebot hinaus Sicherung und Stärkung des Wochenmarktes
- Im Sinne einer möglichst hohen Multifunktionalität des Zentrums Erhalt und Weiterentwicklung der Funktionsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie und Handwerk, ergänzt durch Wohnen

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08-10/2024; Kartengrundlage: Stadt Münster; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Fotos: Stadt + Handel; *inkl. Bäckerei, Fleischerei; **klassisches Handwerk; ***davon Handwerk: 14%, nur klassisches Handwerk (ohne Bäckerei, Fleischerei etc.); ****anteilig bezogen auf Gesamtstadt; *****anteilig bezogen auf Standortbereich; *****aufgrund einer unterschiedlichen Erhebungsmethodik (EHZK Münster 2018: Bereitstellung der Daten seitens der Stadt Münster, dabei inkl. Obergeschossnutzungen; EHZK Münster 2025: Bestandserfassung durch Stadt + Handel ausschließlich in Erdgeschosslagen) wird auf die Darstellung einer Entwicklung im zeitlichen Verlauf verzichtet, um einer Missinterpretation entgegenzuwirken.

ZVB STADTTEILZENTRUM AUSTERMANNSTRASSE (MMQ1) (C1_15)

Funktionszuweisung

Versorgungsfunktion für den Stadtteil (insb. Quartiersentwicklung) und die umliegenden Siedlungsbereiche

Funktion

- Nahrungs- und Genussmittel*
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf
- Gastronomie
- Handwerk**
- Weitere Zentrenergänzende Funktion***
- Leerstand

Betriebsgrößenstruktur in m²

- unter 100 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 1.499 m²
- 1.500 - 2.499 m²
- 2.500 - 4.999 m²
- ab 5.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

- Nahversorgungslage EHJK 2018
- ||||| ZVB EHJK 2025 (perspektivisch)



Entwicklungsziele und -empfehlungen

- Geplantes neues Stadtteilzentrum bestehend aus den folgenden Einzelhandels-Funktionsbausteinen:
 - Vollsortimenter 3.200 m² VKF
 - Discounter 1.000 m² VKF
 - Drogeriefachmarkt 700 m² VKF
 - Kleinteiliger Einzelhandel 800 m² VKF
- Die Einzelhandelsangebote sind zudem durch Dienstleistungsangebote mit hoher Frequenz (z. B. Friseur, Kosmetikstudio, Fahrschule, Paketshops, Waschsalon, Fahrradwerkstatt) und gastronomische Nutzungen mit Fokus auf Versorgungsgastronomie (Restaurants, Imbisse, Cafés) zu ergänzen (siehe dazu Ausführungen im Gutachten von Stadt + Handel).
- Fokussierung auf den Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment (dabei ohne städtebaulich negative Auswirkungen auf ZVB und die wohnortnahe Versorgung)
- Angebotsarrondierung um zentrenrelevanten Einzelhandel nur punktuell (i. d. R. deutlich kleinflächig) und ohne städtebaulich negative Auswirkungen auf ZVB

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Münster; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08-10/2024; *inkl. Bäckerei, Fleischerei; **klassisches Handwerk; ***davon Handwerk: 14%, nur klassisches Handwerk (ohne Bäckerei, Fleischerei etc.).

ZVB STADTTEILZENTRUM HILTRUP-OST – OSTTOR (C1_16)

Funktionszuweisung

Versorgungsfunktion für den Stadtteil
und die umliegenden Siedlungsbereiche

Funktion

- Nahrungs- und Genussmittel*
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf
- Gastronomie
- Handwerk**
- Weitere Zentrenergänzende Funktion***
- Leerstand

Betriebsgrößenstruktur in m²

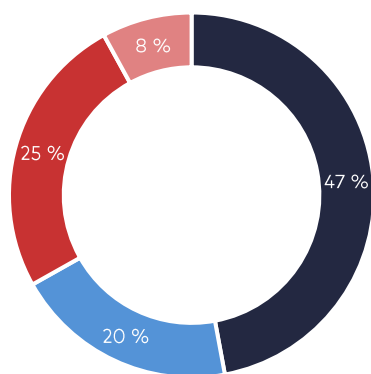
- unter 100 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 1.499 m²
- 1.500 - 2.499 m²
- 2.500 - 4.999 m²
- ab. 5.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

- ZVB-Abgrenzung EHJK 2025
- Nahversorgungslage EHJK 2018



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

Angebotsstruktur

absolut

anteilig

Einzelhandelsbetriebe****	8	<1 %
Gesamtverkaufsfläche in m²****	1.100	<1 %

9

-

Zentrenergänzende Funktionen

davon Gastronomie: 11 %

davon Handwerk: 11 %

Anzahl der Leerstände*****

-

-

Vergleichsdaten

EHJK 2018

EHJK 2025

Einzelhandelsbetriebe	10	-20 %
Gesamtverkaufsfläche in m²	1.000	+6 %
Zentrenergänzende Funktionen	26	*****

Magnetbetriebe

Netto Marken-Discount

Räumlicher Abgrenzungsvorschlag (Zielperspektive)

Im Rahmen der vorliegenden Konzeptfortschreibung erfolgt die konzeptionelle Zusammenführung der Nahversorgungslage (D_12) und dem in Entwicklung stehenden Standortbereich als zentraler Versorgungsbereich mit der Funktionszuordnung eines Stadtteilzentrums.

Einzelhandelsbesatz

Angebotsschwerpunkt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel durch den bestehenden Netto Marken-Discount, der aktuell als wesentlicher Magnetbetrieb des Zentrums fungiert; ergänzend ausschließlich kleinteiliger Einzelhandelsbesatz, der insbesondere dem mittelfristigen Bedarfsbereich zuzuordnen ist; städtebauliche Zielstellung zur Entwicklung neuer Nahversorgungsstrukturen im östlichen Bereich (u. a.: Vollsortimenter mit rd. 2.000 m² VKF), um perspektivisch eine angemessene Nahversorgung für den wachsenden Stadtteil sicherzustellen (vgl. STEK Münster Hiltrup-Ost 10/2022)

Zentrenergänzende Funktionen

Arrondierendes Angebot an zentrenergänzenden Funktionen; geringes Angebot an **Gastronomie- und Handwerksbetrieben**

Städtebauliche Struktur

Funktional geprägtes Zentrum mit kleinteiliger Bebauungsstruktur; Trennwirkung aufgrund des Verkehrsaufkommens am Osttor; perspektivische Weiterentwicklung der städtebaulichen Struktur aufgrund des geplanten Baugebiets (inkl. Neuansiedlung Lebensmittelmarkt)

Strukturprägende Potenzialflächen

Über das geplante Baugebiet mit entsprechender Neuansiedlung u. a. des avisierten Lebensmittelvollsortimenters hinaus keine weiteren Potenzialflächen für strukturprägende Fachmarktansiedlungen (inkl. standardisierter Lebensmittelmarkt) erkennbar

Gesamtbewertung (inkl. Quartiersentwicklung)



Entwicklungsziele

- Sicherung und funktionsgerechte Stärkung des Einzelhandels gemäß der Versorgungsfunktion des ZVB
- Angebotsfokus auf den Einzelhandel mit kurzfristigem Bedarf, ergänzt um bedarfsgerechte Angebote aus dem mittel- und langfristigen Bedarfsbereich
- Zukunftsfähigkeit der wichtigen und standortprägenden Versorgungsfunktion des ZVB im Lebensmittelsegment dauerhaft sichern und im Sinne der angestrebten Quartiersentwicklung im Osten des ZVB fortentwickeln (dabei ohne städtebaulich negative Auswirkungen auf ZVB und die wohnortnahe Versorgung)
- Prüfung der Möglichkeit zur Ansiedlung eines Drogeriemarktes in bedarfsgerechter Größenordnung
- Im Sinne einer möglichst hohen Multifunktionalität des Zentrums Erhalt und Weiterentwicklung der Funktionsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie und Handwerk, ergänzt durch Wohnen

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08-10/2024; Kartengrundlage: Stadt Münster; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Fotos: Stadt + Handel; *inkl. Bäckerei, Fleischerei; **klassisches Handwerk; ***davon Handwerk: 14%, nur klassisches Handwerk (ohne Bäckerei, Fleischerei etc.); ****anteilig bezogen auf Gesamtstadt; *****anteilig bezogen auf Standortbereich; *****aufgrund einer unterschiedlichen Erhebungsmethodik (EHZK Münster 2018: Bereitstellung der Daten seitens der Stadt Münster, dabei inkl. Obergeschossnutzungen; EHZK Münster 2025: Bestandserfassung durch Stadt + Handel ausschließlich in Erdgeschosslagen) wird auf die Darstellung einer Entwicklung im zeitlichen Verlauf verzichtet, um einer Missinterpretation entgegenzuwirken.

6.2.6 Zentrale Versorgungsbereiche: Nahversorgungszentren

Die Nahversorgungszentren stellen die vierte Ebene der Standorthierarchie der zentralen Versorgungsbereiche in Münster dar. Entsprechend sind diese Zentren durch ein geringeres Angebot an Einzelhandelsbetrieben und zentrenergänzenden Funktionen geprägt. Den Nahversorgungszentren kommt jedoch eine wichtige Bedeutung zur Gewährleistung der über den Nahbereich hinausgehenden Versorgung der umliegenden Wohnbevölkerung zu.

Tabelle 13: Nahversorgungszentren – Versorgungsfunktion, Angebotsstruktur und Typus

EHZK 2025		Versorgungsfunktion	Angebotsstruktur/ Fristigkeiten	Typ
C2	Nahversorgungszentrum	Versorgung für die umliegenden Siedlungsbereiche	Groß- und kleinteilige Angebote im kurzfristigen Bedarfsbereich, ergänzt um kleinteilige Angebote aus dem mittel- und langfristigen Bedarfsbereich i. d. R. Angebotsergänzung um einige wenige zentrenergänzende Funktionen	Gewachsene sowie planerisch entwickelte Versorgungszentren sowohl in kleineren Stadtteilen als auch im innenstadtnahen Siedlungsbereich

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Wie in Kapitel 6.2 dargestellt werden für die Stadt Münster künftig sieben Nahversorgungszentren empfohlen. Für den Standortbereich Sprakel (ehemaliges Nahversorgungszentrum C2_1) erfolgt künftig die Ausweisung als Nahversorgungslage (siehe Kapitel 7.1).

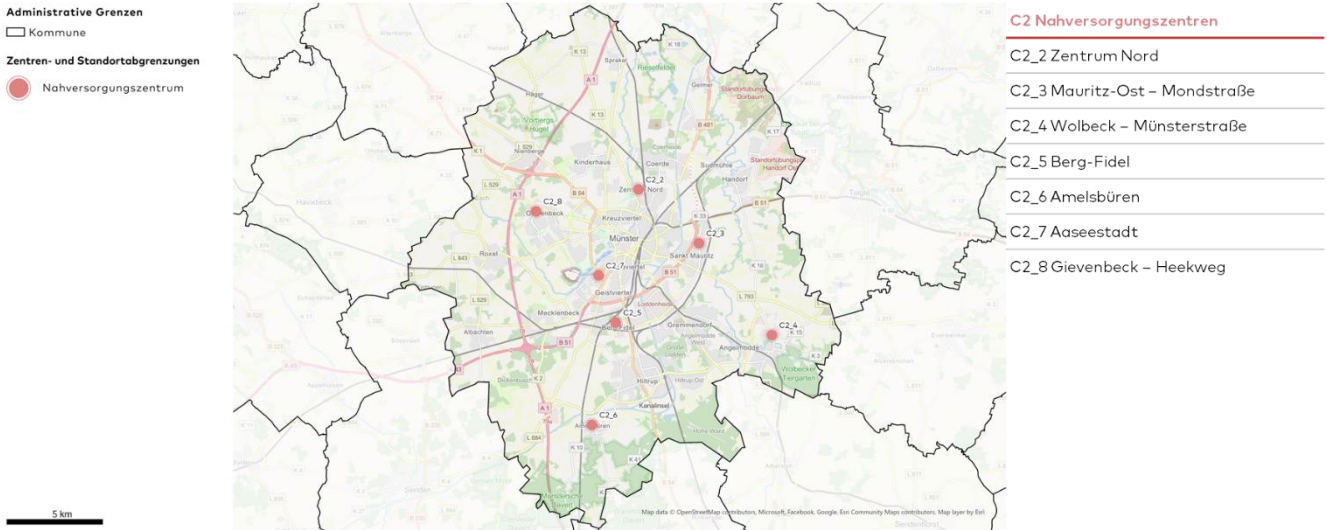


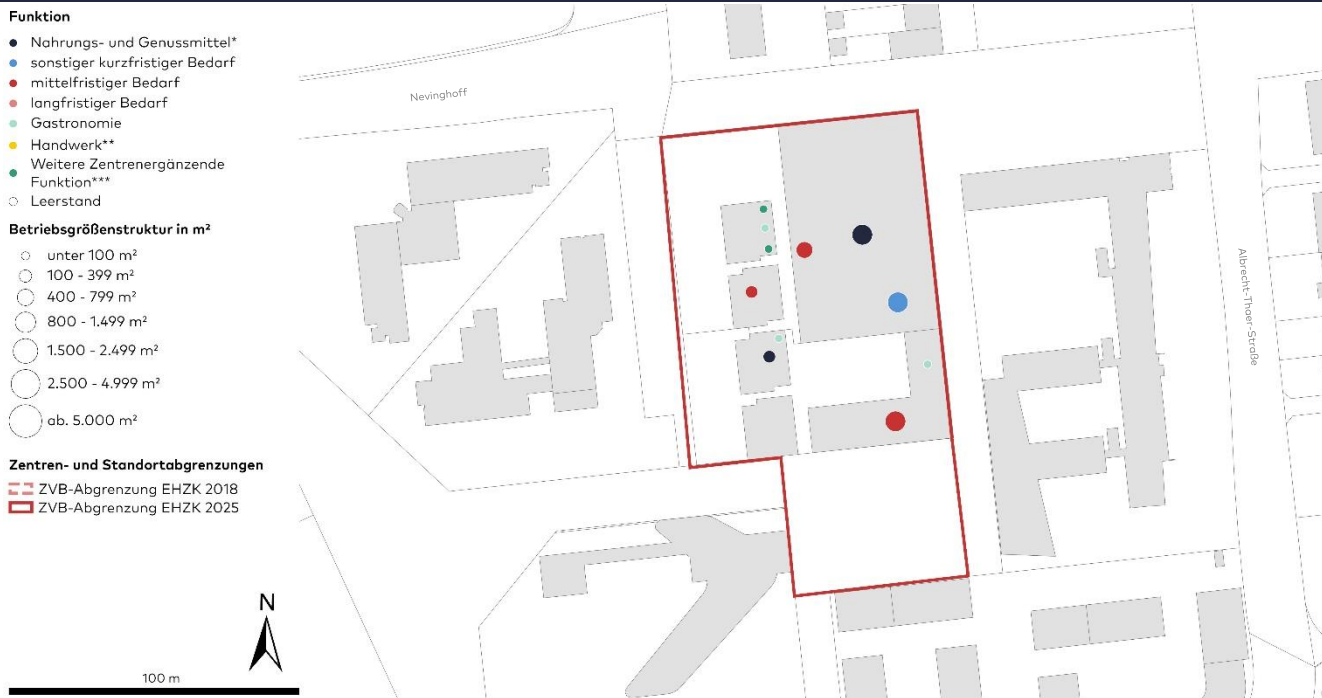
Abbildung 16: Übersicht und räumliche Verteilung der Nahversorgungszentren (Zielperspektive)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

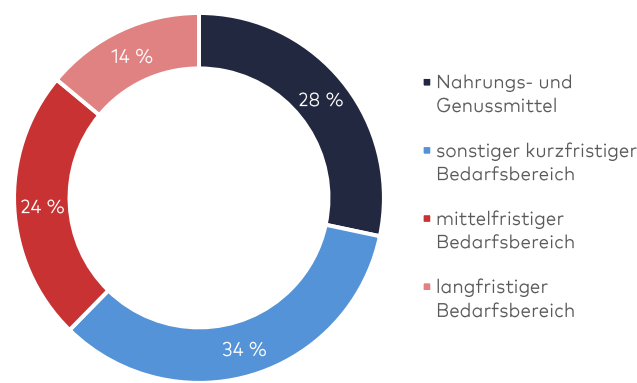
ZVB NAHVERSORGUNGSZENTRUM ZENTRUM NORD (C2_2)

Funktionszuweisung

Versorgungsfunktion für den Büro- und Dienstleistungsstandort Zentrum Nord sowie die umliegenden Siedlungsbereiche



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



Angebotsstruktur

	absolut	anteilig
Einzelhandelsbetriebe****	6	<1 %
Gesamtverkaufsfläche in m²****	4.300	1 %
	5	-
Zentrenergänzende Funktionen	davon Gastronomie: 60 %	
	davon Handwerk: -	
Anzahl der Leerstände*****	-	-

Vergleichsdaten	EHJK 2018	EHJK 2025
Einzelhandelsbetriebe	7	-14 %
Gesamtverkaufsfläche in m²	4.300	-1 %
Zentrenergänzende Funktionen	44	*****

Magnetbetriebe

Aldi Nord, Rossmann, Bürofachmarkt Buschmann

Exemplarische städtebauliche Situation



ZVB NAHVERSORGUNGSZENTRUM ZENTRUM NORD (C2_2)

Einzelhandelsbesatz

Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen sowie nachgeordnet im mittelfristigen Bedarfsbereich, ergänzt um Angebote der langfristigen Bedarfsstufe; der Lebensmitteldiscounter und der im Nachgang des EHZK Münster 2018 angesiedelte Drogeriefachmarkt, der die Versorgungsfunktion nochmals gestärkt hat, fungieren als strukturprägende Nahversorgungsangebote und wichtige Ankerbetriebe des Zentrums; darüber hinaus ist insbesondere ein Bürofachmarkt prägend für die Angebotsstruktur des Zentrums

Zentrenergänzende Funktionen

Vereinzelte Zentrennutzungen außerhalb des Einzelhandels die Funktionsstruktur; unter anderem ein Fitnessstudio, eine Volksbankfiliale sowie vorwiegend imbissorientierte **Gastronomiebetriebe** mit kleinen Außengastronomieflächen

Städtebauliche Struktur

Moderne Einkaufszentrum im Büro- und Dienstleistungsstandort Zentrum Nord; die Umgebung ist dementsprechend funktional geprägt; hohe städtebauliche Dichte; großzügiges Park- und Fahrradstellplatzangebot; eingebettet in Verwaltungsgebäude der Bezirksregierung Münster und der Hochschule für Polizei und Verwaltung

Strukturprägende Potenzialflächen

Keine Potenzialflächen für strukturprägende Fachmarktansiedlungen (inkl. standardisierter Lebensmittelmarkt) erkennbar

Gesamtbewertung



Entwicklungsziele

- Sicherung und funktionsgerechte Stärkung des Einzelhandels gemäß der Versorgungsfunktion des ZVB
- Angebotsfokus auf den Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment
- Zukunftsfähigkeit der wichtigen und standortprägenden Versorgungsfunktion des ZVB im Grundbedarf dauerhaft sichern und ggf. fortentwickeln (dabei ohne städtebaulich negative Auswirkungen auf ZVB und die wohnortnahe Versorgung)
- Ergänzung um zentrenrelevanten Einzelhandel nur punktuell (i. d. R. deutlich kleinflächig) zur Arrondierung des zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandels und ohne städtebaulich negative Auswirkungen auf die ZVB
- Sicherung sowie – sofern möglich – quantitative und qualitative Weiterentwicklung von Zentrennutzungen jenseits des Einzelhandels

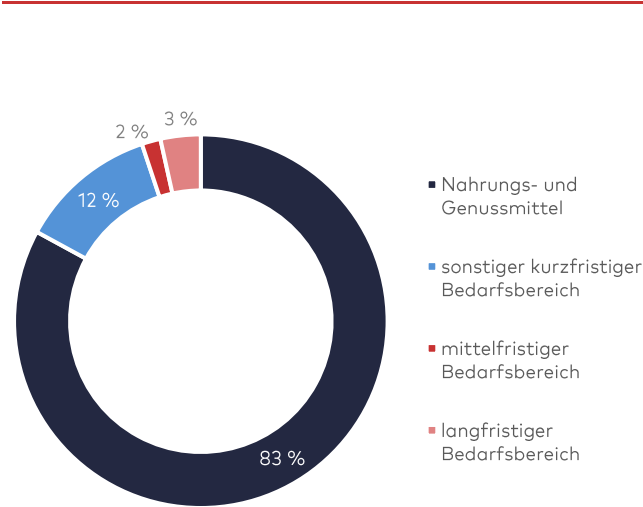
Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08-10/2024; Kartengrundlage: Stadt Münster; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Fotos: Stadt + Handel; *inkl. Bäckerei, Fleischerei; **klassisches Handwerk; ***davon Handwerk: 14%, nur klassisches Handwerk (ohne Bäckerei, Fleischerei etc.); ****anteilig bezogen auf Gesamtstadt; *****anteilig bezogen auf Standortbereich; *****aufgrund einer unterschiedlichen Erhebungsmethodik (EHZK Münster 2018: Bereitstellung der Daten seitens der Stadt Münster, dabei inkl. Obergeschossnutzungen; EHZK Münster 2025: Bestandserfassung durch Stadt + Handel ausschließlich in Erdgeschosslagen) wird auf die Darstellung einer Entwicklung im zeitlichen Verlauf verzichtet, um einer Missinterpretation entgegenzuwirken.

ZVB NAHVERSORGUNGSZENTRUM MAURITZ-OST – MONDSTRASSE (C2_3)

Funktionszuweisung Versorgungsfunktion für die umliegenden Siedlungsbereiche



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



Angebotsstruktur

	absolut	anteilig
Einzelhandelsbetriebe****	4	<1 %
Gesamtverkaufsfläche in m²****	900	<1 %
	6	-
Zentrenergänzende Funktionen		davon Gastronomie: 17 %
		davon Handwerk: 17 %
Anzahl der Leerstände*****	-	-

Vergleichsdaten

	EHJK 2018	EHJK 2025
Einzelhandelsbetriebe	4	-
Gesamtverkaufsfläche in m²	900	-1 %
Zentrenergänzende Funktionen	8	*****

Magnetbetriebe

Edeka

Exemplarische städtebauliche Situation



ZVB NAHVERSORGUNGSZENTRUM MAURITZ-OST – MONDSTRASSE (C2_3)

Einzelhandelsbesatz

Eindeutiger Angebotsschwerpunkt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel; der Lebensmittelsupermarkt, der geringfügig um kleinteilige Angebotsstrukturen ergänzt wird, agiert als wesentlicher Magnetbetrieb innerhalb des Zentrums; durch das Fehlen eines Lebensmitteldiscounters sowie eines Drogeriemarktes besteht im ZVB ein auf die Nahversorgung bezogener eingeschränkter Betriebstypenmix (in diesem Zusammenhang gilt es jedoch zu würdigen, dass angesichts flächenseitiger Restriktionen die Entwicklungsmöglichkeiten für strukturprägende Neuansiedlungen derzeit nicht gegeben sind); die Versorgung in diesen Marktsegmenten wird aktuell wie auch perspektivisch insbesondere über die umliegenden Versorgungsstrukturen gewährleistet

Zentrenergänzende Funktionen

Arrondierendes Angebot zentrenergänzender Funktionen; Cafébereiche der Bäckereien sowie ein imbissorientierter **Gastronomiebetrieb** stellen das gastronomische Angebot dar; **handwerkliche Tätigkeiten** beschränken sich auf das Lebensmittelhandwerk der ansässigen Bäckereien; Erweiterung des Dienstleistungsangebot wird seitens der Teilnehmenden der Online-Befragung nachgefragt (u. a. Bank, Postfiliale)

Städtebauliche Struktur

Kompaktes Zentrum an der Kreuzung Pleisttermühlenweg/Mondstraße mit einheitlicher Bebauung; stark eingeschränkte Aufenthalts- und Verweilqualität aufgrund des hohen Versiegelungsgrads

Strukturprägende Potenzialflächen

Keine Potenzialflächen für strukturprägende Fachmarktansiedlungen (inkl. standardisierter Lebensmittelmarkt) erkennbar

Gesamtbewertung



Entwicklungsziele

- Sicherung und funktionsgerechte Stärkung des Einzelhandels gemäß der Versorgungsfunktion des ZVB
- Angebotsfokus auf den Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment
- Zukunftsfähigkeit der wichtigen und standortprägenden Versorgungsfunktion des ZVB im Lebensmittelsegment dauerhaft sichern und ggf. fortentwickeln (dabei ohne städtebaulich negative Auswirkungen auf ZVB und die wohnortnahe Versorgung)
- Ergänzung um zentrenrelevanten Einzelhandel nur punktuell (i. d. R. deutlich kleinflächig) zur Arrondierung des zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandels und ohne städtebaulich negative Auswirkungen auf die ZVB
- Sicherung sowie – sofern möglich – quantitative und qualitative Weiterentwicklung von Zentrennutzungen jenseits des Einzelhandels

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08-10/2024; Kartengrundlage: Stadt Münster; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Fotos: Stadt + Handel; *inkl. Bäckerei, Fleischerei; **klassisches Handwerk; ***davon Handwerk: 14%, nur klassisches Handwerk (ohne Bäckerei, Fleischerei etc.); ****anteilig bezogen auf Gesamtstadt; *****anteilig bezogen auf Standortbereich; *****aufgrund einer unterschiedlichen Erhebungsmethodik (EHZK Münster 2018: Bereitstellung der Daten seitens der Stadt Münster, dabei inkl. Obergeschossnutzungen; EHZK Münster 2025: Bestandserfassung durch Stadt + Handel ausschließlich in Erdgeschosslagen) wird auf die Darstellung einer Entwicklung im zeitlichen Verlauf verzichtet, um einer Missinterpretation entgegenzuwirken.

ZVB NAHVERSORGUNGSZENTRUM WOLBECK – MÜNSTERSTRASSE (C2_4)

Funktionszuweisung

Versorgungsfunktion für die umliegenden Siedlungsbereiche

Funktion

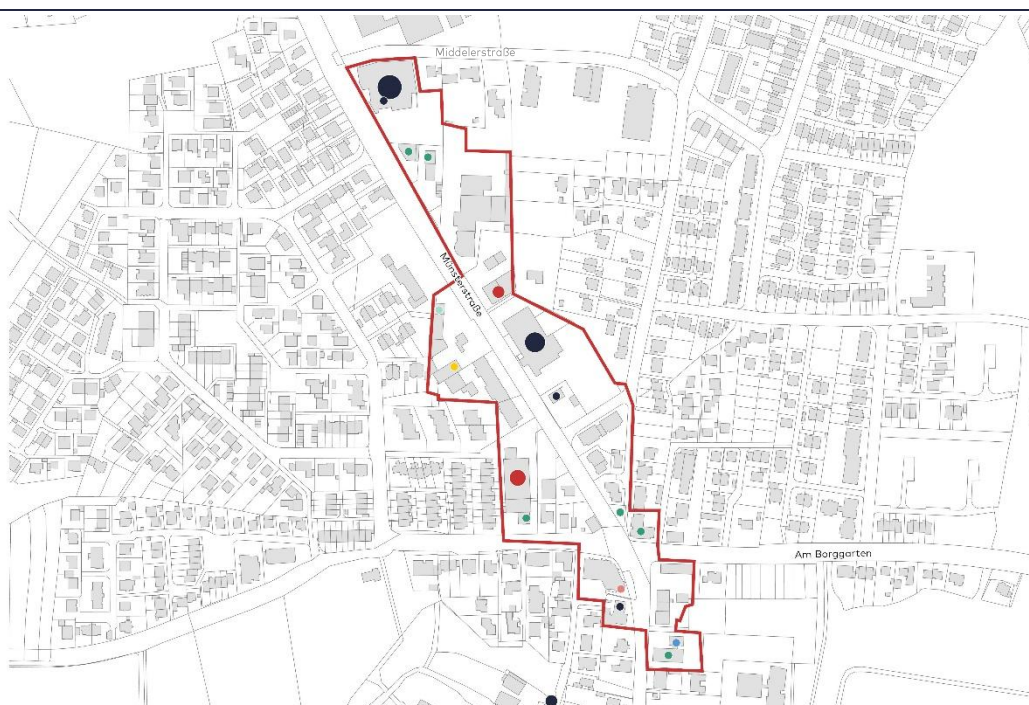
- Nahrungs- und Genussmittel*
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf
- Gastronomie
- Handwerk**
- Weitere Zentrenergänzende Funktion***
- Leerstand

Betriebsgrößenstruktur in m²

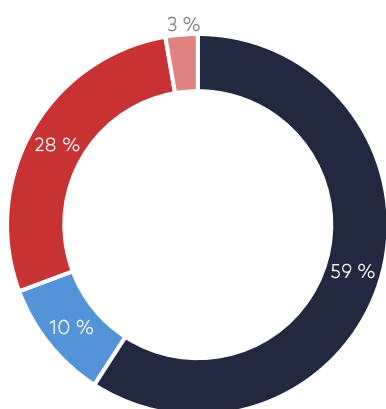
- unter 100 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 1.499 m²
- 1.500 - 2.499 m²
- 2.500 - 4.999 m²
- ab 5.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

- ZVB-Abgrenzung EHJK 2018
- ZVB-Abgrenzung EHJK 2025



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

Angebotsstruktur

absolut

anteilig

Einzelhandelsbetriebe****	9	1 %
Gesamtverkaufsfläche in m²****	4.400	1 %
	8	-
Zentrenergänzende Funktionen	davon Gastronomie: 13 %	
	davon Handwerk: 13 %	

Anzahl der Leerstände*****

-

-

Vergleichsdaten

EHJK 2018

EHJK 2025

Einzelhandelsbetriebe	13	-31 %
Gesamtverkaufsfläche in m²	3.200	+37 %
Zentrenergänzende Funktionen	14	*****

Magnetbetriebe

K+K, Aldi Nord

Exemplarische städtebauliche Situation



ZVB NAHVERSORGUNGSZENTRUM WOLBECK – MÜNSTERSTRASSE (C2_4)

Einzelhandelsbesatz

Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen (dabei insbesondere Nahrungs- und Genussmittel) sowie nachgeordnet im mittelfristigen Bedarfsbereich; aufgrund des Vorhandenseins eines Lebensmittelvollsortimenters und eines -discounters besteht im Segment Lebensmittel ein guter Betriebstypenmix; die Bereitstellung des Angebots im Bereich Drogeriewaren erfolgt derzeit eingeschränkt im Wesentlichen über die Randsortimente der bestehenden Lebensmittelmärkte; ein Drogeriefachmarkt ist im ZVB aktuell nicht vorhanden; dabei ist jedoch relativierend zu berücksichtigen, dass im Stadtteilzentrum Wolbeck-Mitte (mit einer Versorgungsfunktion für den Stadtteil und der umliegenden Siedlungsbereiche) ein Drogeriefachmarkt angesiedelt ist; demnach ist für das Nahversorgungszentrum Wolbeck – Münsterstraße kein dringender Handlungsbedarf zur Etablierung eines Drogeriefachmarktes gegeben (zumal angesichts der flächenseitigen Restriktionen derzeit ohnehin keine realistischen Entwicklungsoptionen zur Neuansiedlung von strukturprägenden Fachmärkten bestehen); die beiden strukturprägenden Lebensmittelmärkte werden durch kleinteilige Einzelhandelsstrukturen aus dem kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereich geringfügig ergänzt

Zentrenergänzende Funktionen

Arrondierendes Angebot zentrenergänzender Funktionen vorhanden (starke räumliche Verteilung im Zentrum); stark eingeschränktes Angebot an Gastronomie- und Handwerksbetrieben

Städtebauliche Struktur

Kompaktes, nördlich des Stadtteilzentrums Wolbeck-Mitte gelegenes Zentrum; eingeschränkte Aufenthalts- und Verweilqualität insbesondere auch durch die stark befahrene Durchgangsstraße

Strukturprägende Potenzialflächen

Keine Potenzialflächen für strukturprägende Fachmarktansiedlungen (inkl. standardisierter Lebensmittelmarkt) erkennbar

Gesamtbewertung



Entwicklungsziele

- Sicherung und funktionsgerechte Stärkung des Einzelhandels gemäß der Versorgungsfunktion des ZVB
- Angebotsfokus auf den Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment
- Zukunftsfähigkeit der wichtigen und standortprägenden Versorgungsfunktion des ZVB im Lebensmittelsegment dauerhaft sichern und ggf. fortentwickeln (dabei ohne städtebaulich negative Auswirkungen auf ZVB und die wohnortnahe Versorgung)
- Ergänzung um zentrenrelevanten Einzelhandel nur punktuell (i. d. R. deutlich kleinflächig) zur Arrondierung des zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandels und ohne städtebaulich negative Auswirkungen auf die ZVB
- Sicherung sowie – sofern möglich – quantitative und qualitative Weiterentwicklung von Zentrennutzungen jenseits des Einzelhandels

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08-10/2024; Kartengrundlage: Stadt Münster; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Fotos: Stadt + Handel, *inkl. Bäckerei, Fleischerei; **klassisches Handwerk; ***davon Handwerk: 14%, nur klassisches Handwerk (ohne Bäckerei, Fleischerei etc.); ****anteilig bezogen auf Gesamtstadt; *****anteilig bezogen auf Standortbereich; *****aufgrund einer unterschiedlichen Erhebungsmethodik (EHZK Münster 2018: Bereitstellung der Daten seitens der Stadt Münster, dabei inkl. Obergeschossnutzungen; EHZK Münster 2025: Bestandserfassung durch Stadt + Handel ausschließlich in Erdgeschosslagen) wird auf die Darstellung einer Entwicklung im zeitlichen Verlauf verzichtet, um einer Missinterpretation entgegenzuwirken.

ZVB NAHVERSORGUNGSZENTRUM BERG-FIDEL (C2_5)

Funktionszuweisung

Versorgungsfunktion für die umliegenden Siedlungsbereiche

Funktion

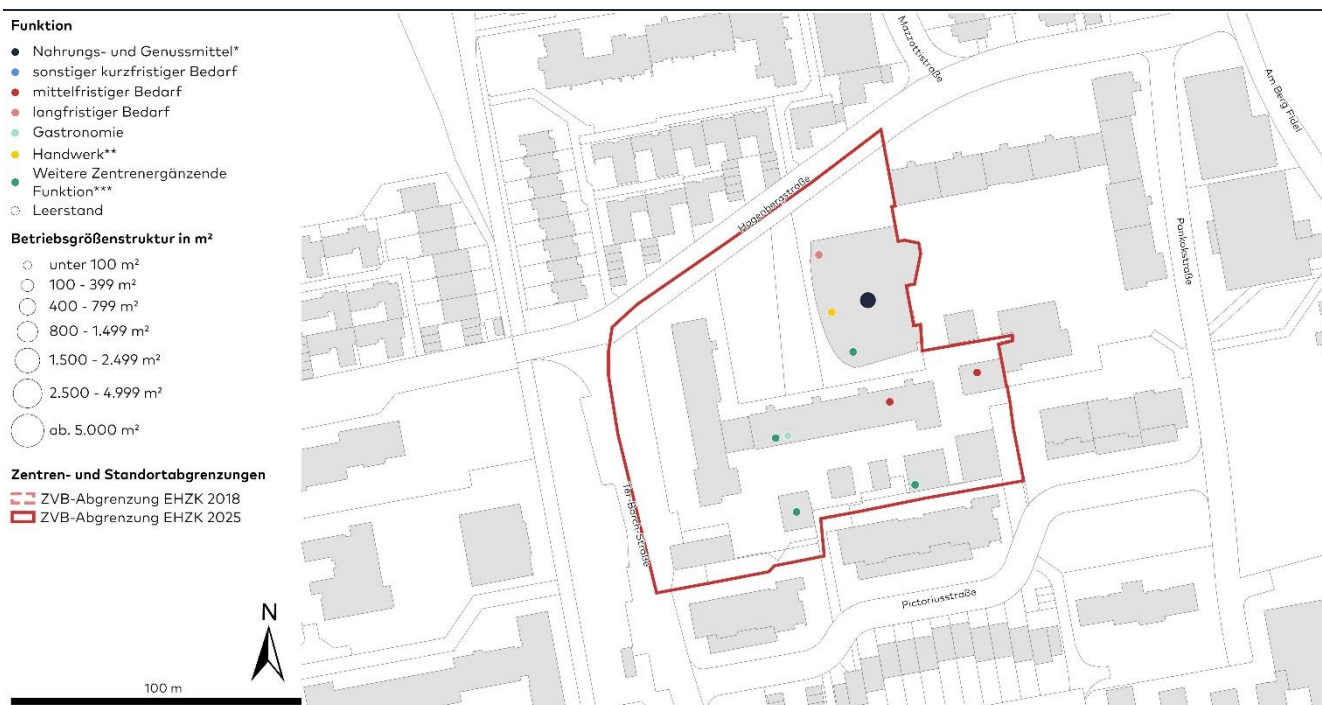
- Nahrungs- und Genussmittel*
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf
- Gastronomie
- Handwerk**
- Weitere Zentrenergänzende Funktion***
- Leerstand

Betriebsgrößenstruktur in m²

- unter 100 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 1.499 m²
- 1.500 - 2.499 m²
- 2.500 - 4.999 m²
- ab 5.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

- ZVB-Abgrenzung EHJK 2018
- ZVB-Abgrenzung EHJK 2025



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen

Angebotsstruktur

absolut

anteilig

Einzelhandelsbetriebe****

4

<1 %

Gesamtverkaufsfläche in m²****

900

<1 %

7

-

Zentrenergänzende Funktionen

davon Gastronomie: 14 %

davon Handwerk: 14 %

Anzahl der Leerstände*****

-

-

Vergleichsdaten

EHJK 2018

EHJK 2025

Einzelhandelsbetriebe

4

-

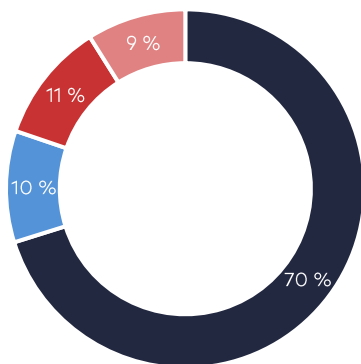
Gesamtverkaufsfläche in m²

900

+6 %

Zentrenergänzende Funktionen

10



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

Magnetbetriebe

nah & frisch

Exemplarische städtebauliche Situation



ZVB NAHVERSORGUNGSZENTRUM BERG-FIDEL (C2_5)

Einzelhandelsbesatz

Eindeutiger Angebotsschwerpunkt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel; ein Lebensmittelsupermarkt, der geringfügig um kleinteilige Angebotsstrukturen ergänzt wird, agiert als wesentlicher Magnetbetrieb innerhalb des Zentrums; durch das Fehlen eines Lebensmitteldiscounters sowie eines Drogeriemarktes besteht im ZVB ein auf die Nahversorgung bezogener eingeschränkter Betriebstypenmix (in diesem Zusammenhang gilt es jedoch zu würdigen, dass angesichts flächenseitiger Restriktionen die Entwicklungsmöglichkeiten für strukturprägende Neuansiedlungen derzeit nicht gegeben sind); die Versorgung in diesen Marktsegmenten wird aktuell wie auch perspektivisch insbesondere über die umliegenden Versorgungsstrukturen gewährleistet

Zentrenergänzende Funktionen

In hochgeschossige Wohnbebauung integrierte Ladenzeile; zentrenergänzendes Angebot wird vorrangig durch soziale Einrichtungen geprägt; ein Gastronomiebetrieb, ein Friseursalon als handwerkliche Tätigkeit sowie kleinteilige Dienstleistungsbetriebe runden das vergleichsweise eingeschränkte Angebot ab (dies entspricht ebenfalls der tendenziell negativen Bewertung seitens der Befragten)

Städtebauliche Struktur

Planmäßig angelegtes kleines Zentrum mit zentral verorteten Lebensmittelmarkt, umgeben von mehrgeschossiger Wohnbebauung mit integrierter Ladenzeile; durch dichte Bebauung eingerahmt und für den MIV nur über enge, wenig befahrene Straßen erreichbar; die fußläufig erreichbaren Aufenthaltsbereiche sind hochgradig versiegelt und einhergehend eingeschränkter Aufenthaltsqualität; insgesamt ungepflegtes Erscheinungsbild des Zentrums

Strukturprägende Potenzialflächen

Keine Potenzialflächen für strukturprägende Fachmarktansiedlungen (inkl. standardisierter Lebensmittelmarkt) erkennbar

Gesamtbewertung



Entwicklungsziele

- Sicherung und funktionsgerechte Stärkung des Einzelhandels gemäß der Versorgungsfunktion des ZVB
- Angebotsfokus auf den Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment
- Zukunftsfähigkeit der wichtigen und standortprägenden Versorgungsfunktion des ZVB im Lebensmittelsegment dauerhaft sichern und ggf. fortentwickeln (dabei ohne städtebaulich negative Auswirkungen auf ZVB und die wohnortnahe Versorgung)
- Ergänzung um zentrenrelevanten Einzelhandel nur punktuell (i. d. R. deutlich kleinflächig) zur Arrondierung des zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandels und ohne städtebaulich negative Auswirkungen auf die ZVB
- Sicherung sowie – sofern möglich – quantitative und qualitative Weiterentwicklung von Zentrennutzungen jenseits des Einzelhandels

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08-10/2024; Kartengrundlage: Stadt Münster; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Fotos: Stadt + Handel; *inkl. Bäckerei, Fleischerei; **klassisches Handwerk; ***davon Handwerk: 14%, nur klassisches Handwerk (ohne Bäckerei, Fleischerei etc.); ****anteilig bezogen auf Gesamtstadt; *****anteilig bezogen auf Standortbereich; *****aufgrund einer unterschiedlichen Erhebungsmethodik (EHZK Münster 2018: Bereitstellung der Daten seitens der Stadt Münster, dabei inkl. Obergeschossnutzungen; EHZK Münster 2025: Bestandserfassung durch Stadt + Handel ausschließlich in Erdgeschosslagen) wird auf die Darstellung einer Entwicklung im zeitlichen Verlauf verzichtet, um einer Missinterpretation entgegenzuwirken.

ZVB NAHVERSORGUNGSZENTRUM AMELSBÜREN (C2_6)

Funktionszuweisung

Versorgungsfunktion für die umliegenden Siedlungsbereiche

Funktion

- Nahrungs- und Genussmittel*
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf
- Gastronomie
- Handwerk**
- Weitere Zentrenergänzende Funktion***
- Leerstand

Betriebsgrößenstruktur in m²

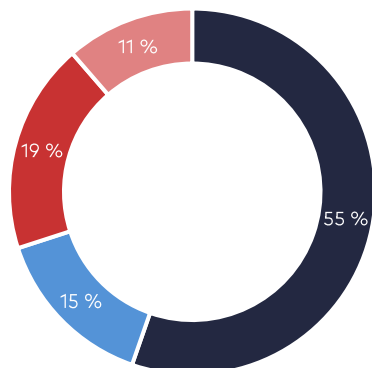
- unter 100 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 1.499 m²
- 1.500 - 2.499 m²
- 2.500 - 4.999 m²
- ab 5.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

- ZVB-Abgrenzung EHJK 2018
- ZVB-Abgrenzung EHJK 2025



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

Angebotsstruktur

Einzelhandelsbetriebe****	9	1 %
Gesamtverkaufsfläche in m²****	1.100	<1 %
	29	-
Zentrenergänzende Funktionen	davon Gastronomie: 10 %	
	davon Handwerk: 17 %	

Anzahl der Leerstände*****

Vergleichsdaten

	EHJK 2018	EHJK 2025
Einzelhandelsbetriebe	9	-
Gesamtverkaufsfläche in m²	1.600	-30 %
Zentrenergänzende Funktionen	32	*****

Magnetbetriebe

Netto

Exemplarische städtebauliche Situation



ZVB NAHVERSORGUNGSZENTRUM AMELSBÜREN (C2_6)

Räumlicher Abgrenzungsvorschlag (Zielperspektive)

Im Rahmen der Konzeptfortschreibung erfolgt eine geringfügige Anpassung der räumlichen Fassung: im Norden Einkürzung um die vom Zentrum abgewandte Dienstleistung, die öffentliche Parkplatzfläche „Lailly-en-Val-Platz“ und die Wohnnutzungen; im zentralen Bereich Reduzierung um die zum Zentrum rückwärtig gelegenen Wohnnutzungen im Bereich Alte Furt sowie im Süden geringfügige Erweiterung um die beiden Zentrennutzungen jenseits des Einzelhandels.

Einzelhandelsbesatz

Angebotschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich (dabei insbesondere Nahrungs- und Genussmittel); als wesentlicher Magnetbetrieb fungiert der Lebensmitteldiscounter im Süden des Zentrums; im Lebensmittelsegment ist durch das Fehlen eines Lebensmittelvollsortimenters derzeit ein eingeschränkter Betriebstypenmix festzustellen; in diesem Kontext gilt es jedoch zu berücksichtigen, dass am Nahversorgungsstandort Amelsbüren – Davertstraße ein entsprechender Anbieter angesiedelt ist; ein Drogeriemarkt ist im Zentrum (sowie auch im gesamten Stadtteil) aktuell nicht vorhanden, woraus sich – insbesondere auch unter Berücksichtigung der signifikanten Einwohnerzuwächse – ein gewisser Handlungsbedarf zur Verbesserung der stadtteil-spezifischen Versorgung im Drogeriewarensegment ableiten lässt (gleichzeitig ist jedoch festzuhalten, dass angesichts flächen-seitiger Restriktionen die Entwicklungsmöglichkeiten für strukturprägende Neuansiedlungen unter Berücksichtigung der geplanten Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters absehbar nicht gegeben sind); der strukturprägende Lebensmitteldiscounter wird durch kleinteilige Einzelhandelsstrukturen aus dem kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereich geringfügig arrondiert

Zentrenergänzende Funktionen

Quantitativ und qualitativ ansprechendes Angebot an zentrenergänzenden Funktionen mit einer Tanzschule im historischen Davertshof, einem Jugendzentrum und einer großen Zahnarztpraxis; Restaurants, Imbisse und ein Café prägen das **gastronomische Angebot**; Malerwerkstatt und Änderungsschneiderei stechen als **Handwerkbetriebe** hervor; zusätzlich spielt das Wohnen seitens der Befragten eine wesentliche Rolle im Zentrum

Städtebauliche Struktur

Gewachsenes kleines Zentrum mit Dorf- und historischem Ortskerncharakter; geringe städtebauliche Dichte; am Kreuzungsbe-reich Davertstraße/Ottmarsbocholder Straße sorgt ein schattiger Platz mit mehreren Bänken und Statuen für eine hohe Auf-enthaltsqualität

Strukturprägende Potenzialflächen

Keine Potenzialflächen für strukturprägende Fachmarktansiedlungen (inkl. standardisierter Lebensmittelmarkt) erkennbar

Gesamtbewertung

Entwicklungsziele

- Sicherung und funktionsgerechte Stärkung des Einzelhandels gemäß der Versorgungsfunktion des ZVB
- Angebotsfokus auf den Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment
- Zukunftsfähigkeit der wichtigen und standortprägenden Versorgungsfunktion des ZVB im Lebensmittelsegment dauerhaft sichern und ggf. fortentwickeln (dabei ohne städtebaulich negative Auswirkungen auf ZVB und die wohnortnahe Versorgung)
- Mit Bezug auf die aktuelle Versorgungslücke im Drogeriewarenbereich sollte der ZVB – trotz der derzeitigen Flächenrestriktionen – in künftigen Überlegungen bzw. Abwägungsprozessen zur Möglichkeit einer gezielten Angebotsergänzung im Drogeriewarensegment mitgedacht werden
- Ergänzung um zentrenrelevanten Einzelhandel nur punktuell (i. d. R. deutlich kleinflächig) zur Arrondierung des zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandels und ohne städtebaulich negative Auswirkungen auf die ZVB
- Sicherung sowie – sofern möglich – quantitative und qualitative Weiterentwicklung von Zentrennutzungen jenseits des Einzelhandels

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08-10/2024; Kartengrundlage: Stadt Münster; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Fotos: Stadt + Handel; *inkl. Bäckerei, Fleischerei; **klassisches Handwerk; ***davon Handwerk: 14%, nur klassisches Handwerk (ohne Bäckerei, Fleischerei etc.); ****anteilig bezogen auf Gesamtstadt; *****anteilig bezogen auf Standortbereich; *****aufgrund einer unterschiedlichen Erhebungsmethodik (EHZK Münster 2018: Bereitstellung der Daten seitens der Stadt Münster, dabei inkl. Obergeschossnutzungen; EHZK Münster 2025: Bestandserfassung durch Stadt + Handel ausschließlich in Erdgeschosslagen) wird auf die Darstellung einer Entwicklung im zeitlichen Verlauf verzichtet, um einer Missinterpretation entgegenzuwirken.

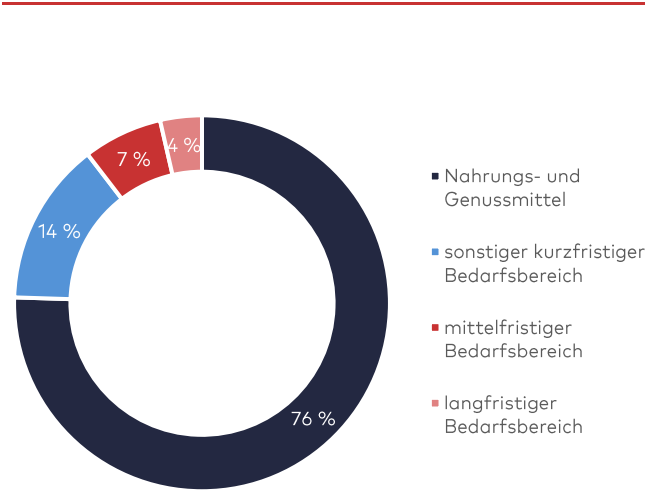
ZVB NAHVERSORGUNGSZENTRUM AASEESTADT (C2_7)

Funktionszuweisung

Versorgungsfunktion für die umliegenden Siedlungsbereiche



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



Angebotsstruktur

	absolut	anteilig
Einzelhandelsbetriebe****	5	<1 %
Gesamtverkaufsfläche in m²****	1.400	<1 %
	7	-
Zentrenergänzende Funktionen		davon Gastronomie: - davon Handwerk: 29 %

Anzahl der Leerstände*****	-	-
----------------------------	---	---

Vergleichsdaten	EHJK 2018	EHJK 2025
Einzelhandelsbetriebe	5	-
Gesamtverkaufsfläche in m²	900	+49 %
Zentrenergänzende Funktionen	13	*****

Magnetbetriebe

Edeka

Exemplarische städtebauliche Situation



ZVB NAHVERSORGUNGSZENTRUM AASEESTADT (C2_7)

Räumlicher Abgrenzungsvorschlag (Zielperspektive)

Fortschreibung der räumlichen Fassung gemäß EHZK Münster 2018

Einzelhandelsbesatz

Eindeutiger Angebotsschwerpunkt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel; der Lebensmittelsupermarkt, der geringfügig um kleinteilige Angebotsstrukturen ergänzt wird, agiert als wesentlicher Magnetbetrieb innerhalb des Zentrums; durch das Fehlen eines Lebensmitteldiscounters sowie eines Drogeriemarktes besteht im ZVB ein auf die Nahversorgung bezogener eingeschränkter Betriebstypenmix (in diesem Zusammenhang gilt es jedoch zu würdigen, dass angesichts flächenseitiger Restriktionen die Entwicklungsmöglichkeiten für strukturprägende Neuansiedlungen derzeit nicht gegeben sind); die Versorgung in diesen Marktsegmenten wird aktuell wie auch perspektivisch insbesondere über die umliegenden Versorgungsstrukturen gewährleistet

Zentrenergänzende Funktionen

Insbesondere soziale und öffentliche Einrichtungen (Stadtteilbücherei und Kindertagesstätte) prägen das Angebot zentrenergänzender Funktionen; Malerbetrieb sticht als **handwerkliche Tätigkeit** hervor; Teilnehmende der Online-Befragung äußern Wunsch nach einem vielfältigen Gastronomieangebot (u. a. Restaurants, Cafés)

Städtebauliche Struktur

Funktional geprägtes Zentrum, welches mittlerweile teilweise durch Neubauten modernisiert wurde; attraktive, kleine Grünfläche in Hoflage leitet Fußverkehr zum Magnetbetrieb; Trennwirkung zur Straße durch markanten, in die Jahre gekommenen Wohnblock

Strukturprägende Potenzialflächen

Keine Potenzialflächen für strukturprägende Fachmarktansiedlungen (inkl. standardisierter Lebensmittelmarkt) erkennbar

Gesamtbewertung

Entwicklungsziele

- Sicherung und funktionsgerechte Stärkung des Einzelhandels gemäß der Versorgungsfunktion des ZVB
- Angebotsfokus auf den Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment
- Zukunftsfähigkeit der wichtigen und standortprägenden Versorgungsfunktion des ZVB im Lebensmittelsegment dauerhaft sichern und ggf. fortentwickeln (dabei ohne städtebaulich negative Auswirkungen auf ZVB und die wohnortnahe Versorgung)
- Ergänzung um zentrenrelevanten Einzelhandel nur punktuell (i. d. R. deutlich kleinflächig) zur Arrondierung des zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandels und ohne städtebaulich negative Auswirkungen auf die ZVB
- Sicherung sowie – sofern möglich – quantitative und qualitative Weiterentwicklung von Zentrennutzungen jenseits des Einzelhandels

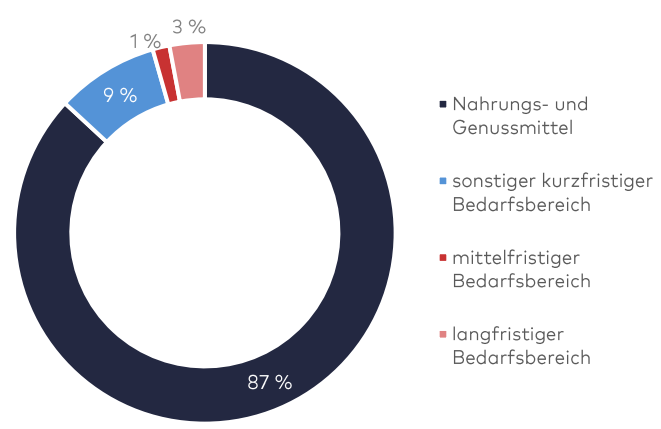
Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08-10/2024; Kartengrundlage: Stadt Münster; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Fotos: Stadt + Handel; *inkl. Bäckerei, Fleischerei; **klassisches Handwerk; ***davon Handwerk: 14%, nur klassisches Handwerk (ohne Bäckerei, Fleischerei etc.); ****anteilig bezogen auf Gesamtstadt; *****anteilig bezogen auf Standortbereich; *****aufgrund einer unterschiedlichen Erhebungsmethodik (EHZK Münster 2018: Bereitstellung der Daten seitens der Stadt Münster, dabei inkl. Obergeschossnutzungen; EHZK Münster 2025: Bestandserfassung durch Stadt + Handel ausschließlich in Erdgeschosslagen) wird auf die Darstellung einer Entwicklung im zeitlichen Verlauf verzichtet, um einer Missinterpretation entgegenzuwirken.

ZVB NAHVERSORGUNGSZENTRUM GIEVENBECK – HEEKWEG (C2_8)

Funktionszuweisung Versorgungsfunktion für die umliegenden Siedlungsbereiche



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



Angebotsstruktur	absolut	anteilig
Einzelhandelsbetriebe****	6	<1 %
Gesamtverkaufsfläche in m²****	1.600	<1 %
	10	-
Zentrenergänzende Funktionen	davon Gastronomie: 40 %	
	davon Handwerk: 10 %	
Anzahl der Leerstände*****	-	-

Vergleichsdaten	EHJK 2018	EHJK 2025
Einzelhandelsbetriebe	8	-25 %
Gesamtverkaufsfläche in m²	1.700	-6 %
Zentrenergänzende Funktionen	17	*****

Magnetbetriebe

Rewe

Exemplarische städtebauliche Situation



ZVB NAHVERSORGUNGSZENTRUM GIEVENBECK – HEEKWEG (C2_8)

Einzelhandelsbesatz

Deutlicher Angebotsschwerpunkt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel durch den bestehenden strukturprägenden Lebensmittelvollsortimenter; durch das Fehlen eines Lebensmitteldiscounters sowie eines Drogeriemarktes besteht im ZVB ein auf die Nahversorgung bezogener eingeschränkter Betriebstypenmix; dabei ist jedoch relativierend zu berücksichtigen, dass im Stadtbereichszentrum Gievenbeck – Roxeler Straße (mit einer Versorgungsfunktion für den Stadtbereich, die über den Stadtteil hinausgeht) u. a. ein Drogeriefachmarkt sowie im Stadtteilzentrum Gievenbeck-Mitte (mit einer Versorgungsfunktion für den Stadtteil und die umliegenden Siedlungsbereiche) u. a. ein Lebensmitteldiscounter angesiedelt sind; zudem wird sich im Stadtteil Gievenbeck im Zuge der Quartiersentwicklung MMQ1 die Nahversorgungsausstattung perspektivisch deutlich verbessern; demnach ist für das Nahversorgungszentrum Gievenbeck-Heekweg kein dringender Handlungsbedarf zur Etablierung eines Lebensmitteldiscounters und eines Drogeriefachmarktes gegeben (zumal angesichts der flächenseitigen Restriktionen ohnehin keine realistischen Entwicklungsoptionen für strukturprägende Neuansiedlungen bestehen); der strukturprägende Lebensmittelmarkt wird durch kleinteilige Einzelhandelsstrukturen aus dem kurz- und langfristigen Bedarfsbereich geringfügig arrondiert

Zentrenergänzende Funktionen

Zentrum wird überwiegend von mehreren **imbissorientierten Gastronomiebetrieben** geprägt; weitere Dienstleistungsbetriebe sowie ein **Handwerksbetrieb** in Form eines Friseursalons ergänzen das Angebot an zentrenergänzenden Funktionen

Städtebauliche Struktur

Geplantes Zentrum im Kreuzungsbereich Rüschausweg/Dieckmannstraße; hohe Bebauungsdichte im kleinräumigen Zentrum; insgesamt geringe städtebauliche Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität mit hoher Versiegelung und wenig Begrünung; großzügiges Parkplatzangebot; autokundenorientierte Lage

Strukturprägende Potenzialflächen

Keine Potenzialflächen für strukturprägende Fachmarktansiedlungen (inkl. standardisierter Lebensmittelmarkt) erkennbar

Gesamtbewertung

Entwicklungsziele

- Sicherung und funktionsgerechte Stärkung des Einzelhandels gemäß der Versorgungsfunktion des ZVB
- Angebotsfokus auf den Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment
- Zukunftsfähigkeit der wichtigen und standortprägenden Versorgungsfunktion des ZVB im Lebensmittelsegment dauerhaft sichern und ggf. fortentwickeln (dabei ohne städtebaulich negative Auswirkungen auf ZVB und die wohnortnahe Versorgung)
- Ergänzung um zentrenrelevanten Einzelhandel nur punktuell (i. d. R. deutlich kleinflächig) zur Arrondierung des zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandels und ohne städtebaulich negative Auswirkungen auf die ZVB
- Sicherung sowie – sofern möglich – quantitative und qualitative Weiterentwicklung von Zentrennutzungen jenseits des Einzelhandels

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08-10/2024; Kartengrundlage: Stadt Münster; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Fotos: Stadt + Handel; *inkl. Bäckerei, Fleischerei; **klassisches Handwerk; ***davon Handwerk: 14%, nur klassisches Handwerk (ohne Bäckerei, Fleischerei etc.); ****anteilig bezogen auf Gesamtstadt; *****anteilig bezogen auf Standortbereich; *****aufgrund einer unterschiedlichen Erhebungsmethodik (EHZK Münster 2018: Bereitstellung der Daten seitens der Stadt Münster, dabei inkl. Obergeschossnutzungen; EHZK Münster 2025: Bestandserfassung durch Stadt + Handel ausschließlich in Erdgeschosslagen) wird auf die Darstellung einer Entwicklung im zeitlichen Verlauf verzichtet, um einer Missinterpretation entgegenzuwirken.

Das fortgeschriebene Nahversorgungskonzept hat im Sinne einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung im Münsteraner Stadtgebiet weiterhin das Ziel, an städtebaulich sinnvollen Standorten unterhalb der Ebene der zentralen Versorgungsbereiche konzeptionelle Positivstandorte für die Nahversorgung zu definieren. Auf der anderen Seite soll durch das Nahversorgungskonzept insbesondere gewährleistet werden, dass keine Neuansiedlungen von Nahversorgungsbetrieben an konzeptionell und städtebaulich nicht wünschenswerten Standorten (insbesondere Nahversorger in siedlungsstrukturell nicht integrierten Lagen) erfolgen.

Vor diesem Hintergrund werden im folgenden Kapitel Empfehlungen zur Nahversorgung in Münster ausgesprochen.

7.1 NAHVERSORGUNGLAGEN IN MÜNSTER

Neben den zuvor aufgezeigten zentralen Versorgungsbereichen werden in der Stadt Münster auch zukünftig sogenannte Nahversorgungslagen ausgewiesen. Dabei handelt es sich i. d. R. um solitäre Lebensmittelmärkte (sowie mit zum Teil ergänzenden kleinteiligen Einzelhandelsbetrieben und zentrenergänzenden Funktionen) in städtebaulich integrierter Lage, die eine strukturell wichtige Nahversorgungsfunktion erfüllen. Gleichzeitig erfüllen die Nahversorgungslagen jedoch nicht vollumfänglich die rechtlichen Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche (siehe Kapitel 6.1).

Tabelle 14: Nahversorgungslagen – Versorgungsfunktion, Angebotsstruktur und Typus

EHZK 2025		Versorgungsfunktion	Angebotsstruktur/ Fristigkeiten	Typ
D	Nahversorgungslage	Ergänzende Grundversorgungsfunktion zur Sicherung einer möglichst flächendeckenden fußläufigen Nahversorgung Künftige Ansiedlungen bzw. -erweiterungen von (dann) großflächigen Betrieben erfordern eine positive Einzelfallprüfung	Groß- und kleinflächige Angebote primär im kurzfristigen Bedarfsbereich; häufig jedoch keine vollumfängliche Nahversorgung Keine bzw. kaum zentrenergänzende Funktionen	Geschäftslagen der Grundversorgung in städtebaulich integrierter Lage mit z. T. sehr unterschiedlich ausgeprägten Bestandsstrukturen Solitärstandorte der Nahversorgung in städtebaulich integrierter Lage, die die Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich nicht erfüllen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Zielstellung der Stadt Münster ist es nach wie vor, die Nahversorgungslagen in ihrer derzeitigen Funktion zu sichern und bedarfsgerecht im Sinne einer zukunftsfähigen Nahversorgungsstruktur weiterzuentwickeln, um möglichst flächendeckend eine wohnortnahe Grundversorgung in Münster (die nicht allein durch die zentralen Versorgungsbereiche gewährleistet werden kann) dauerhaft zu sichern.

Mit Bezug auf die bereits im EHZK Münster 2018 definierten Nahversorgungslagen ist Folgendes festzuhalten:

Einordnung Nahversorgungslage Coerde – Kieseckampweg (D_3)

- Gemäß EHZK Münster 2018 Ausweisung der Nahversorgungslage zur Realisierung eines Lebensmitteldiscounters mit einer Verkaufsfläche von rd. 800 m² bis 1.000 m²
- Aktuell Umsetzung der im EHZK Münster 2018 avisierten Planung

Der Standortbereich wird somit weiterhin als Nahversorgungslage ausgewiesen (dabei mit geringfügiger Anpassung der räumlichen Fassung).

Einordnung Nahversorgungslage Hoher Heckenweg (D_5)

- Bislang keine Umsetzung der im EHZK Münster 2018 genannten Planung (Realisierung eines Lebensmittelmarktes mit rd. 1.000 m² Verkaufsfläche)
- Nach wie vor räumliches, quantitatives und qualitatives Nahversorgungsdefizit im Norden von Rumphorst (siehe nachfolgende Ausführungen)
- Deutlich kleinflächiger Netto Marken-Discount unmittelbar südlich der Nahversorgungslage mit nur eingeschränkter Nahversorgungsfunktion und ohne flächenseitige Entwicklungsoptionen im Bestand
- Am städtebaulichen/versorgungsstrukturellen Planungsziel zur Etablierung einer modernen Nahversorgung am Standort wird aufgrund der zentralen Lage im Siedlungsgebiet sowie dem Fehlen von städtebaulich integrierten Alternativflächen für strukturprägende Neuansiedlungen seitens der Stadt Münster festgehalten

Demnach weiterhin Ausweisung als Nahversorgungslage, um städtebauliche Zielstellung auch konzeptionell zu untermauern. Dabei künftig Einbezug des unmittelbar südlich angrenzenden Lebensmittelmarktes (derzeit Netto-City).

Einordnung Nahversorgungslage Handorf – Ludwig-Wolker-Straße (D_8)

- Mittlerweile Schließung des ehemals bestehenden EDEKA-Marktes
- Nunmehr reine Wohnnutzung, somit einzelhandelsrelevante Nachnutzung (insbesondere klassischer Lebensmittelmarkt) absehbar nicht mehr gegeben

Somit keine konzeptionelle Fortschreibung des Standortes als Nahversorgungslage.

Einordnung Nahversorgungslage Gremmendorf – Albersloher Weg (D_9)

- Mittlerweile Schließung des ehemals bestehenden REWE-Marktes (Kaufpark)
- Aktuell vorliegender Bauantrag Albersloher Weg Nr. 539: Abriss Altstandort Rewe und Verlagerung (inkl. Neubau) Aldi Nord-Markt mit 1.054 m² VKF

Somit weiterhin Ausweisung als Nahversorgungslage (inkl. perspektivischer Altstandort ALDI Nord).

Einordnung ehem. Nahversorgungszentrum Sprakel (ehem. C2_1)

- Nach wie Standortbereich mit geringem Einzelhandelsbesatz (prägend ist weiterhin ein nicht großflächiger EDEKA-Markt)

- Die im EHZK Münster 2018 genannte Option zur Realisierung von weiteren Einzelhandelsnutzungen im Bereich Böckmannplatz ist durch die nunmehr erfolgte Entwicklung eines Seniorenzentrums nicht mehr gegeben
- Standortbereich übernimmt eine wichtige Nahversorgungsfunktion für den dezentralen Stadtteil Sprakel (rd. 3.650 Einwohner)
- Gleichzeitig ist dem Standort keine über den unmittelbaren Nahbereich hinausgehende Versorgungsfunktion zuzuschreiben (das maßgebliche Versorgungsgebiet liegt innerhalb einer fußläufigen 1.000 m-Distanz)

Somit künftige Ausweisung als Nahversorgungslage Sprakel (D_30).

Im Zuge der Konzeptfortschreibung wurden vor dem Hintergrund aktueller Bauleitplanungen bzw. konkreter Wohnbauentwicklungsmaßnahmen über die bereits gemäß EHZK Münster 2018 ausgewiesenen Nahversorgungslagen hinaus weitere Standorte auf ihre Eignung als Nahversorgungslage hin überprüft. Die Prüfung bzw. Ausweisung von ergänzenden Nahversorgungslagen im Stadtgebiet von Münster erfolgt anhand von konzeptionellen Kriterien, die im Folgenden aufgeführt werden.

KONZEPTIONELLE KRITERIEN FÜR NAHVERSORGUNGLAGEN

- **Der Standort muss städtebaulich integriert sein:** Der Standort muss im direkten räumlich-funktionalen Zusammenhang zu Gebieten mit Wohnbebauung stehen bzw. soll idealerweise größtenteils von Wohnbebauung umgeben sein. Eine gute siedlungsstrukturelle Integration liegt vor, wenn der Vorhabenstandort fast vollständig von Wohnsiedlungsbereichen umgeben ist bzw. in einem engen räumlich-funktionalen Zusammenhang zu diesen steht. Dies ist regelmäßig der Fall, wenn der Vorhabenstandort von drei Seiten oder mehr von Wohnbebauung umgeben ist. Darüber hinaus soll eine fußläufige Anbindung an die zugeordneten Wohnsiedlungsbereiche vorliegen (z. B. Fußwege, Querungshilfen über stark befahrene Straßen, keine städtebaulichen oder naturräumlichen Barrieren). Eine nur teilweise bzw. bedingte siedlungsstrukturelle Integration eines Standortes ist z. B. bei umgebender Wohnbebauung an nur zwei Seiten und einer Lage an stark befahrener Straße ohne Querungshilfe gegeben. Ein siedlungsstrukturell nicht integrierter Standort (z. B. Gewerbegebietslagen oder bei gänzlich fehlender umgebender Wohnbebauung) stellt ein Ausschlusskriterium dar. Bei einer bauleitplanerisch gesicherten städtebaulichen Integration gilt dieses Kriterium ebenfalls als erfüllt.
- **Der Standort soll in das Netz des ÖPNV eingebunden sein:** Der Standort soll in fußläufiger Entfernung zu einem Haltepunkt des ÖPNV liegen. Der Standort soll idealerweise innerhalb eines 300 m-Radius zu einem regelmäßig frequentierten Haltepunkt des ÖPNV liegen. Mindestens soll sich der Standort innerhalb eines 700 m-Radius zu einem regelmäßig frequentierten Haltepunkt befinden. Von einer regelmäßigen Anbindung kann bei einer mind. einstündigen Taktung über einen Zeitraum von sechs Stunden ausgegangen werden.
- **Der Standort soll nicht zu stark in die Versorgungsfunktion zentraler Versorgungsbereiche eingreifen:** Zentrale Versorgungsbereiche sind die primären Standortbereiche zur Sicherung der Nahversorgung. Nahversorgungslagen sichern nachgeordnet die wohnortnahe Versorgung von Siedlungsbereichen, die (auch perspektivisch) nicht ausreichend durch zentrale Versorgungsbereiche versorgt werden. Bei einem engen räumlichen Zusammenhang von Nahversorgungslagen zu zentralen Versorgungsbereichen (= deutliche Überschneidung der situativen Nahbereiche) bedarf es eines besonderen städtebaulichen bzw. versorgungsstrukturellen Begründungszusammenhangs, damit dieses Kriterium als erfüllt anzusehen ist (u. a. aufgrund fehlender

Flächenpotenziale keine Fortentwicklungsmöglichkeiten der Nahversorgung im vorhabenrelevanten ZVB bei gleichzeitig defizitärer Nahversorgungssituation im Versorgungsraum).

- **Der Standort muss wesentlich zur Sicherung bzw. Optimierung der (räumlichen, quantitativen oder qualitativen) Nahversorgungssituation beitragen:**
 - Sicherung/Optimierung der **räumlichen Nahversorgung**: Der Standort soll maßgeblich zur fußläufigen/wohnnahen Nahversorgungssituation bzw. zur Behebung einer räumlichen Nahversorgungslücke beitragen.
 - Sicherung/Optimierung der **quantitativen Nahversorgung**: Der Standort liefert einen Beitrag zur Verkaufsflächenausstattung bzw. Zentralität im Stadtteil. Eine Optimierung der quantitativen Nahversorgungssituation kann sich durch eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung bzw. Zentralität begründen.
 - Sicherung/Optimierung der **qualitativen Nahversorgung**: Der Standort leistet einen Beitrag zur Verbesserung des Betriebstypenmixes im Stadtteil bzw. trägt zum Erhalt attraktiver und vielfältiger Nahversorgungsstrukturen bei. So kann z. B. die Ansiedlung eines modernen Lebensmittelvollsortimenters bei einem fehlenden vollsortimentierten oder nicht mehr marktgängigen Angebot zur Optimierung der qualitativen Nahversorgung beitragen.

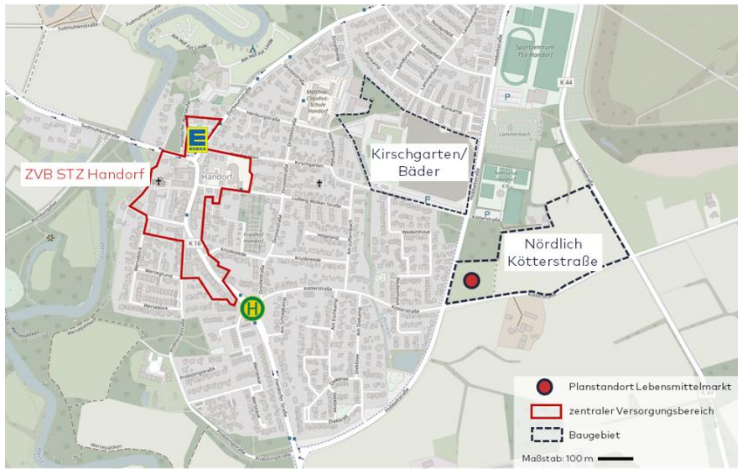
Sofern im Nahbereich eine ausreichende Mantelbevölkerung vorhanden ist, kann z. B. ein Lebensmittelvollsortimenter im Standortverbund mit einem Lebensmitteldiscounter aufgrund der möglichen Komplettierung bzw. Verbesserung des Betriebstypenmixes die Nahversorgungssituation in einem Stadtteil verbessern, obwohl er keinen wesentlichen Beitrag zur Optimierung der (rein) räumlichen Nahversorgung liefert. Ebenso kann die Verlagerung eines Lebensmittelmarktes aus einer städtebaulich nicht integrierten Lage in eine städtebaulich integrierte Lage bei gleichzeitiger (leichter) Verkaufsflächenerweiterung trotz eingeschränkter absatzwirtschaftlicher Entwicklungspotenziale im betrachteten Stadtteil einen positiven Beitrag zur Nahversorgungsstruktur liefern.³⁴

Unter Berücksichtigung der aufgezeigten Kriterien wurden konkret nachfolgende Standorte hinsichtlich ihrer Eignung als Nahversorgungslagen überprüft:

Einordnung Planung Handorf – Kötterstraße/Hobbeltstraße

- Vor dem Hintergrund der umfassenden Wohnbauentwicklungen in Handorf ist es städtebauliche Zielstellung, eine angemessene und bedarfsgerechte Nahversorgung bereitzustellen
- Konkreter Vorhabenstandort für eine entsprechende Nahversorgungsentwicklung im Westen des Baugebietes „Handorf – Nördlich Kötterstraße“
 - Standortspezifisches Verträglichkeitsgutachten liegt bereits vor (vgl. GMA 08/2022); demnach Nachweis der Verträglichkeit für einen Lebensmitteldiscounter mit max. 1.000 m² GVKF (das Verträglichkeitsgutachten wird derzeit unter Berücksichtigung aktueller Datengrundlagen seitens Stadt + Handel überarbeitet)
- In diesem Kontext Prüfung des Vorhabenstandortes Kötterstraße/Hobbeltstraße als künftige Nahversorgungslage

³⁴ Die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen sowie die landesplanerische Konformität einer räumlichen Verlagerung und Verkaufsflächenerweiterung und sind i. d. R. im Rahmen einer einzelfallbezogenen Verträglichkeitsanalyse zu prüfen.



Konzeptionelle Prüfkriterien für Nahversorgungslagen

Einordnung

Städtebauliche Integration

● ● ●

ÖPNV-Erreichbarkeit

● ● ●

Schutz zentraler Versorgungsbereiche

● ● ●

Sicherung/Optimierung der Nahversorgung

● ● ●

Künftig Ausweisung als Nahversorgungslage

✓

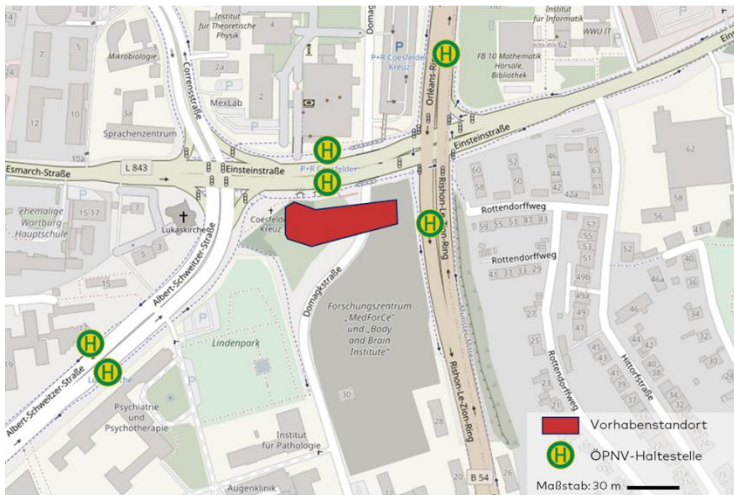
Abbildung 17: Prüfung zur Ausweisung der Nahversorgungslage Handorf – Kötterstraße/Hobbeltstraße

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08-10/2024; Kartengrundlage: Stadt Münster.

In der Zusammenführung der Prüfkriterien wird der Standort künftig konzeptionell als Nahversorgungslage Handorf – Kötterstraße/Hobbeltstraße (D_31) empfohlen.

Einordnung Planung UKM-Servicezentrum am Coesfelder Kreuz

- Im Zuge der Errichtung des UKM-Servicezentrums geplante Entwicklung von spezialisierten Nahversorgungsangeboten (vgl. B-Plan Nr. 147, 3. Änd.)
 - Biomarkt, City-Supermarkt, Bäckerei inkl. Café (dabei je für sich deutlich unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit)
- Herstellung eines spezialisierten Lebensmittelangebotes (u. a. kein klassischer/standardisierter Lebensmittelmarkt mit zugeordneten Stellplätzen), welches in erster Linie auf die Tagesbevölkerung bzw. Beschäftigte und Studierende ausgerichtet ist
- Zudem bedeutender Baustein für die Funktionsfähigkeit des geplanten Science-Boulevards



Konzeptionelle Prüfkriterien für Nahversorgungsanlagen

Einordnung

Städtebauliche Integration

● ● ●

ÖPNV-Erreichbarkeit

● ● ●

Schutz zentraler Versorgungsbereiche

● ● ●

Sicherung/Optimierung der Nahversorgung

● ● ●

Künftig Ausweisung als Nahversorgungsanlage

✓

Abbildung 18: Prüfung zur Ausweisung als Nahversorgungsanlage Sentrup – Coesfelder Kreuz

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08-10/2024; Kartengrundlage: Stadt Münster.

In der Zusammenführung der Prüfkriterien wird der Standort künftig konzeptionell als Nahversorgungsanlage Sentrup – Coesfelder Kreuz (D_32) empfohlen.

Das fortgeschriebene Einzelhandels- und Zentrenkonzept stellt in Münster nunmehr insgesamt **29 Nahversorgungsanlagen** dar. Eine Übersicht über die einzelnen Nahversorgungsanlagen sowie ihre räumliche Verteilung im Münsteraner Stadtgebiet ist den folgenden Darstellungen zu entnehmen.

Tabelle 15: Übersicht der Nahversorgungslagen in Münster (Zielperspektive)

Nahversorgungslagen (D)
D_1 Kinderhaus – Sprickmannplatz
D_2 Kinderhaus –Westhoffstraße
D_3 Coerde – Kieseckampweg
D_4 Fresnostraße
D_5 Hoher Heckenweg
D_6 Handorf-Dorbaum – Dorbaumstraße
D_7 Metzger Straße/Elsässer Straße
D_9 Gremmendorf – Albersloher Weg
D_10 Angelmannde – Am Schütthook
D_11 Hiltrup-Ost – Am Roggenkamp
D_13 Hiltrup-Mitte – Westfalenstraße
D_14 Amelsbüren – Davertstraße
D_15 Sentrup – Schmeddingstraße/Waldeyerstraße
D_16 Gievenbeck – Dieckmannstraße
D_17 Nienberge – Waltruper Weg
D_18 Steinfurter Straße
D_19 Nordstraße/Hoyastraße
D_20 Gartenstraße
D_21 Piusallee
D_22 Bohlweg
D_23 Wolbecker Straße (östlich)
D_24 Friedrich-Ebert-Straße
D_25 Weseler Straße/Geiststraße
D_26 Weseler Straße/Dondersring
D_27 Hammer Straße/Friedrich-Ebert-Straße
D_29 Sentrup – Von-Esmarch-Straße
D_30 Sprakel
D_31 Handorf – Kötterstraße/Hobbeltstraße
D_32 Sentrup – Coesfelder Kreuz

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Administrative Grenzen
 □ Kommune
Zentren- und Standortabgrenzungen
 ● Nahversorgungslage

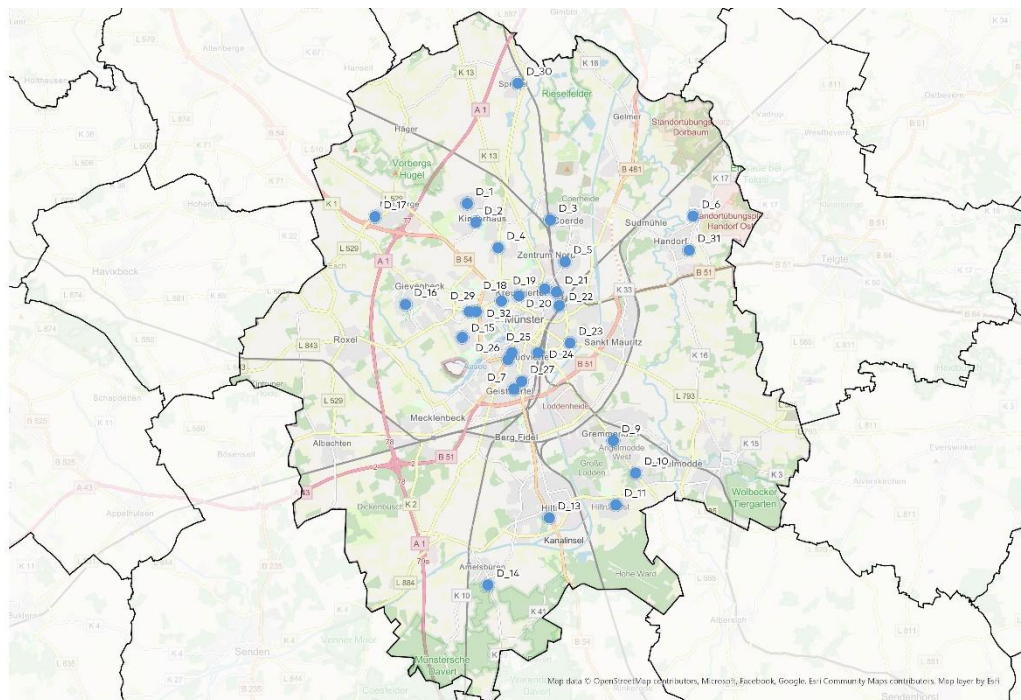


Abbildung 19: Räumliche Verteilung der Nahversorgungslagen (Zielperspektive)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage Stadt Münster; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 08-10/2024.

Die ausgewiesenen Nahversorgungslagen sind – analog zum EHZK Münster 2018 – im Anhang des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts jeweils einzeln kartografisch dargestellt.

Ergänzend ist anzumerken, dass im Sinne einer möglichst hohen Flexibilisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes gemäß den oben aufgeführten Kriterien perspektivisch auch weitere (in der aktuellen Bestandssituation noch nicht bestehende) Vorhabenstandorte auf die Eignung als Nahversorgungslage überprüft werden können.

Für die in diesem Konzept definierten Nahversorgungslagen (und künftige Standorte, die den definierten Kriterien genügen) werden folgende Entwicklungsziele empfohlen:

ENTWICKLUNGSEMPFEHLUNGEN UND -ZIELE FÜR NAHVERSORGUNGSLAGEN

- Nahversorgungsfunktion sichern sowie im Sinne der Zukunftsfähigkeit ggf. bedarfs- bzw. funktionsgerecht weiterentwickeln
- Verkaufsflächenentwicklungen ohne negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung sowie unter Berücksichtigung konzeptioneller und landesplanerischer Vorgaben (mögliche Verkaufsflächenerweiterungen sind vorhabenbezogen zu prüfen)
- Keine Erhöhung der sonstigen Standortattraktivität zulasten der zentralen Versorgungsbereiche
- Restriktiver Umgang mit (weiteren) Handelsansiedlungen im zentrenrelevanten Sortimentsbereich (insbesondere kein Ausbau der Standortbereiche durch größere Fachmärkte, im Einzelfall Nachweis der städtebaulichen und landesplanerischen Verträglichkeit)
- Restriktiver Umgang auch bei weiteren Ansiedlungen jenseits des Einzelhandels (auch dafür sollen in erster Linie die zentralen Versorgungsbereiche im Sinne einer möglichst hohen Funktionsvielfalt den vorrangigen Ansiedlungsraum darstellen)

7.2 NAHVERSORGUNGSSTRUKTUR IN MÜNSTER

Aufgrund der hohen Bedeutung der Nahversorgungsangebote für das tägliche Versorgungsverhalten der Bürgerschaft wird die Nahversorgungsstruktur der Stadt Münster im Folgenden vertiefend analysiert. Im Blickpunkt steht hierbei, ob und inwieweit die Nahversorgung quantitativ, qualitativ und räumlich gewährleistet wird. Analog zum EHZK Münster 2018 wird in diesem Zusammenhang die künftige Einwohnerentwicklung in Folge der geplanten Wohnsiedlungsflächenentwicklung (gem. Baulandprogramm der Stadt Münster 2024 - 2032) berücksichtigt. Ergänzend dazu fließen auch die durch die Online-Befragung abgeleiteten Erkenntnisse zur aktuellen Nahversorgungssituation in Münster ein. Auf Grundlage der Analyse werden Empfehlungen zur Sicherung und Weiterentwicklung der quantitativen, qualitativen und räumlichen Nahversorgung gegeben.

7.2.1 Gesamtstädtische Nahversorgungsstruktur

Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Münster

Die Stadt Münster weist insgesamt eine Verkaufsfläche von rd. 125.900 m² in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bzw. von rd. 26.600 m² in der Warengruppe Drogerie/Parfümerie/Kosmetik³⁵ auf, was einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,39 m² je Einwohner (Nahrungs- und Genussmittel) bzw. rd. 0,08 m² je Einwohner (Drogeriewaren) entspricht. Mit diesem quantitativen Ausstattungsniveau liegt die Stadt Münster im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel leicht unter dem Bundesdurchschnitt von rd. 0,41 m² je Einwohner³⁶.

Die Zentralität von rd. 99 % im Bereich Nahrungs- und Genussmittel verdeutlicht, dass die lokale Kaufkraft nahezu vollumfänglich im Stadtgebiet gebunden werden kann. Bezogen auf die qualitative Nahversorgung im Segment Lebensmittel ist festzustellen, dass in der Stadt Münster nach wie vor die qualitativ höherwertig ausgestatteten Supermärkte und Verbrauchermärkte/SB-Warenhäuser gegenüber den Lebensmitteldiscountern ein höheres Marktgewicht erreichen. Demzufolge ist der Betriebstypenmix im Bereich Nahrungs- und Genussmittel in qualitativer Hinsicht weiterhin als positiv zu bewerten. Einschränkend ist hinzuzufügen, dass sich gegenwärtig nicht alle Lebensmittelmärkte im Stadtgebiet vollumfänglich marktgängig präsentieren.

Die nachfolgende Tabelle fasst die relevanten Strukturdaten im Lebensmittelsegment zusammen (inkl. Vergleich zum EHZK Münster 2018) und schließt mit einer Bewertung der quantitativen und qualitativen Nahversorgungssituation in Form einer Ampel ab.

³⁵ Die Warengruppe wird in diesem Kapitel aufgrund der Lesbarkeit im Folgenden mit Drogeriewaren abgekürzt.

³⁶ Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI Retail Institute 2024; Verkaufsflächen strukturprägender Anbieter (VKF > 400 m²); inkl. Non-Food-Flächen; ohne reine Getränkemärkte.

Tabelle 16: Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Entwicklung seit 2015)

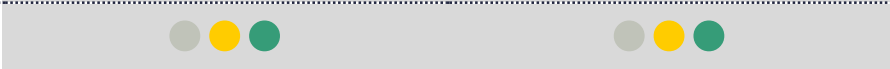
Nahrungs- und Genussmittel	Erhebung 2015	Erhebung 2024
Sortimentsspezifische Verkaufsfläche in m ²	116.200	125.900
Verkaufsflächenausstattung in m ² je Einwohner	rd. 0,38	rd. 0,39
Sortimentsspezifische Zentralität	95 %	99 %
Verkaufsflächenanteile	innerhalb ZVB: rd. 58 %	innerhalb ZVB: rd. 63 %
	außerhalb ZVB: rd. 42 %	außerhalb ZVB: rd. 37 %
Betriebstypenmix (strukturprägend)	5 x Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus (> 2.500 m ²) 51 x Lebensmittelsupermarkt 38 x Lebensmitteldiscounter 7 x Bio-Supermarkt 11 x stand-alone Getränkemarkt (> 300 m ²)	5 x Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus (> 2.500 m ²) 48 x Lebensmittelsupermarkt 40 x Lebensmitteldiscounter 8 x Bio-Supermarkt 5 x stand-alone Getränkemarkt (> 300 m ²)
Quantitative Nahversorgungssituation		
Qualitative Nahversorgungssituation		

Quelle: Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08-10/2024; EHZZ Münster 2018; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; ZVB = zentraler Versorgungsbereich.

Im Bereich Drogeriewaren sind mit einer Zentralität von 126 % deutliche Kaufkraftzuflüsse zu verzeichnen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Stadt Münster faktisch eine gewisse Mitversorgungsfunktion für (Teilbereiche der) Umlandkommunen mit eingeschränktem Betriebstypenmix (hier insbesondere Fehlen eines Drogeriefachmarktes) übernimmt. Die Kaufkraftzuflüsse sind vor diesem Hintergrund zu relativieren. Die Versorgung im Sortimentsbereich Drogeriewaren wird insbesondere durch die 22 im Stadtgebiet verorteten Drogeriefachmärkte gewährleistet. Demnach haben sich im Nachgang der Erhebung 2015 sechs weitere Drogeriefachmärkte in Münster angesiedelt, verbunden mit einem signifikanten Anstieg der sortimentsspezifischen Verkaufsfläche. Damit liegt die Verkaufsflächenausstattung im Bereich Drogeriewaren nunmehr auf dem Niveau des bundesweiten Durchschnitts³⁷. Bezogen auf die Drogeriefachmärkte ist positiv herauszustellen, dass sich sämtliche Anbieter innerhalb von zentralen Versorgungsbereichen befinden. Darüber hinaus ergänzen die strukturprägenden Lebensmittelmärkte (eingeschränkt) über das jeweilige Randsortiment das städtische Angebot im Drogeriewarensegment. Zudem bestehen 30 weitere Einzelhandelsbetriebe mit einem entsprechenden Hauptsortiment in Münster (u. a. Parfümerien/Kosmetikläden), die das sortimentsspezifische Angebote in qualitativer Hinsicht sinnvoll abrunden.

³⁷ Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis fortlaufender Einzelhandelsbestandserhebungen.

Tabelle 17: Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation im Bereich der Drogeriewaren (inkl. Entwicklung seit 2015)

Drogeriewaren	Erhebung 2015	Erhebung 2024
Sortimentsspezifische Verkaufsfläche in m ²	20.400	26.600
Verkaufsflächenausstattung in m ² je Einwohner	rd. 0,07	rd. 0,08
Sortimentsspezifische Zentralität	111 %	126 %
Verkaufsflächenanteile	innerhalb ZVB: rd. 83 %	innerhalb ZVB: rd. 81 %
	außerhalb ZVB: rd. 17 %	außerhalb ZVB: rd. 19 %
Betriebstypenmix	16 x Drogeriefachmarkt	22 x Drogeriefachmarkt
	34 x sonstige Drogeriewarenanbieter	30 x sonstige Drogeriewarenanbieter
Quantitative Nahversorgungssituation		
Qualitative Nahversorgungssituation		

Quelle: Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 08-10/2024; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; ZVB = zentraler Versorgungsbereich.

Insgesamt ist die Nahversorgungssituation in Münster somit als positiv zu bewerten. Künftiges Ziel sollte es demnach insbesondere sein, diese Versorgungsfunktion zu sichern sowie – auch im Kontext der konkreten Siedlungsflächenentwicklungen – zielgerichtet weiterzuentwickeln und punktuell zu stärken.

Räumliche Nahversorgungssituation in Münster

In der räumlichen Analyse der Nahversorgungsangebote werden im Folgenden Lebensmittelmärkte ab 400 m² VKF dargestellt (analog zum EHZK Münster 2018), da ab dieser Betriebsgröße i. d. R. ein ausreichendes Warensortiment – insbesondere in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel – handelsseitig bereitgestellt werden kann. Dabei wird zwischen den Betriebstypen Lebensmittelvollsortimenter und Lebensmitteldiscounter unterschieden. Weiterhin werden die Drogeriefachmärkte dargestellt.

Um die Versorgungsqualität und die **räumliche Erreichbarkeit** der Angebote zu verdeutlichen, wird entgegen der Darstellung gemäß EHZK Münster 2018 (hier: 700 m-Radien) für die Lebensmittelmärkte eine Gehzeit von rd. 10 min als Qualitätskriterium der fußläufigen, wohnortnahen Versorgung angenommen (entspricht 700 – 1.000 m Entfernung, die im Einzelhandelserlass NRW 2021 für die fußläufige Versorgung angenommen werden). Um möglichen topografischen Gegebenheiten und der individuellen Mobilität Rechnung zu tragen, wird dieser Nahbereich nicht nur für rd. 10 Gehminuten, sondern auch für rd. 8 und rd. 12 Gehminuten dargestellt (siehe Abbildung 20). Damit soll ferner verdeutlicht werden, dass die Nahversorgungsfunktion von Lebensmittelmärkten nicht schlagartig hinter einer „roten Linie“ endet, sondern die Qualität der fußläufigen Nahversorgung mit zunehmender Entfernung zum nächsten Lebensmittelmarkt sukzessive abnimmt. In Siedlungsgebieten deutlich jenseits der dargestellten Nahbereiche ist somit die räumliche Nahversorgungssituation als nicht optimal zu bezeichnen.

Im Zusammenhang mit den Drogeriefachmärkten wird aufgrund ihrer über den Nahbereich hinausgehenden Versorgungsfunktion (= weitmaschigeres Angebots-

netz im Vergleich zu den strukturprägenden Lebensmittelmärkten) auf die Darstellung von Gehzeitisochronen verzichtet.

Die nachfolgende Abbildung gibt einen Überblick über das Grundgerüst der derzeitigen räumlichen Nahversorgungsstruktur in Münster. Die Abbildung verdeutlicht, dass nach wie vor eine nahezu flächendeckende räumliche Nahversorgung durch die strukturprägenden Lebensmittelmärkte gewährleistet wird. Allerdings ist einschränkend festzustellen, dass sich sowohl im Kernsiedlungsbereich (insbesondere im Stadtteil Rumphorst) als auch in den Außenstadtteilen (u. a. Sentrup, Gremmendorf, Gelmer, Angeldomde, Nienberge-Häger) Wohnsiedlungsbereiche mit einer defizitären fußläufigen Nahversorgung identifizieren lassen. Diese Einordnung deckt sich ebenfalls mit den Ergebnissen der Online-Befragung. Demzufolge bestehen in Münster gewisse Potenziale zur stadtteilbezogenen Optimierung der räumlichen Nahversorgung. In diesem Kontext ist zu berücksichtigen, dass es nach wie vor konzeptionelle und städtebauliche Zielstellung ist, die Nahversorgungssituation gezielt zu verbessern (u. a. weiterhin Ausweisung von Nahversorgungslagen in Rumphorst und Sentrup). Gleichzeitig ist anzumerken, dass insbesondere in den einwohnerschwachen Stadtteilen wie Nienberge-Häger oder Angeldomde-Dorf die Ansiedlung eines standardisierten Lebensmittelmarktes aufgrund der geringen Kaufkraftpotenziale auch zukünftig nicht realistisch ist und demnach die Versorgung auch weiterhin über Angebote in den umliegenden Stadtteilen erfolgt.

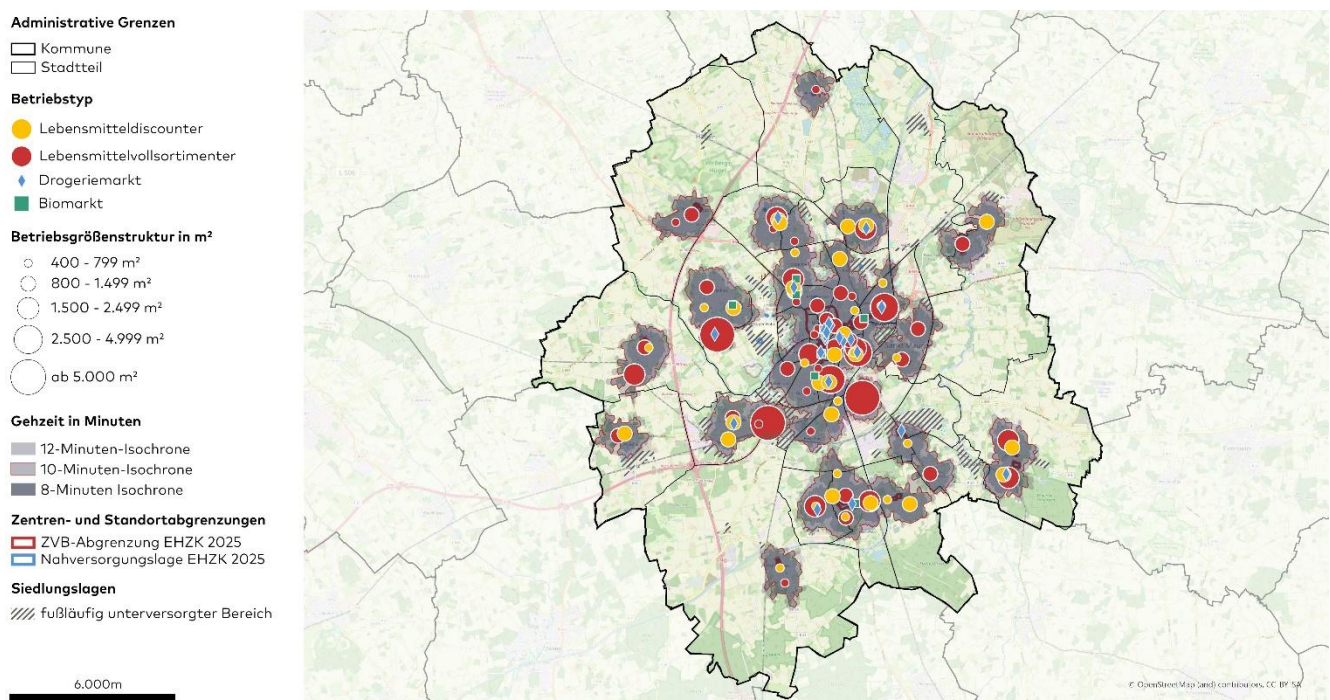


Abbildung 20: Räumliche Nahversorgungssituation in Münster (fußläufig)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08-10/2024; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Darüber hinaus ist – wie bereits im EHJK Münster 2018 erfolgt – auf die besondere Bedeutung des Verkehrsmittels Fahrrad für den Versorgungseinkauf in Münster hinzuweisen. Um die räumliche Erreichbarkeit der Nahversorgungsangebote unter Berücksichtigung des Verkehrsmittels Fahrrad zu verdeutlichen, werden die Nahbereiche der relevanten Lebensmittelmärkte mit einer Isochrone von

2.000 m³⁸ um die Angebotsstandorte herum gekennzeichnet. Somit sind die zuvor getroffenen Aussagen zu den Defiziten in der räumlichen Nahversorgung zu relativieren, da sich die jeweiligen Nahbereiche der Lebensmittelmärkte bei Nutzung des Fahrrades entsprechend erhöhen (siehe nachfolgende Abbildung).

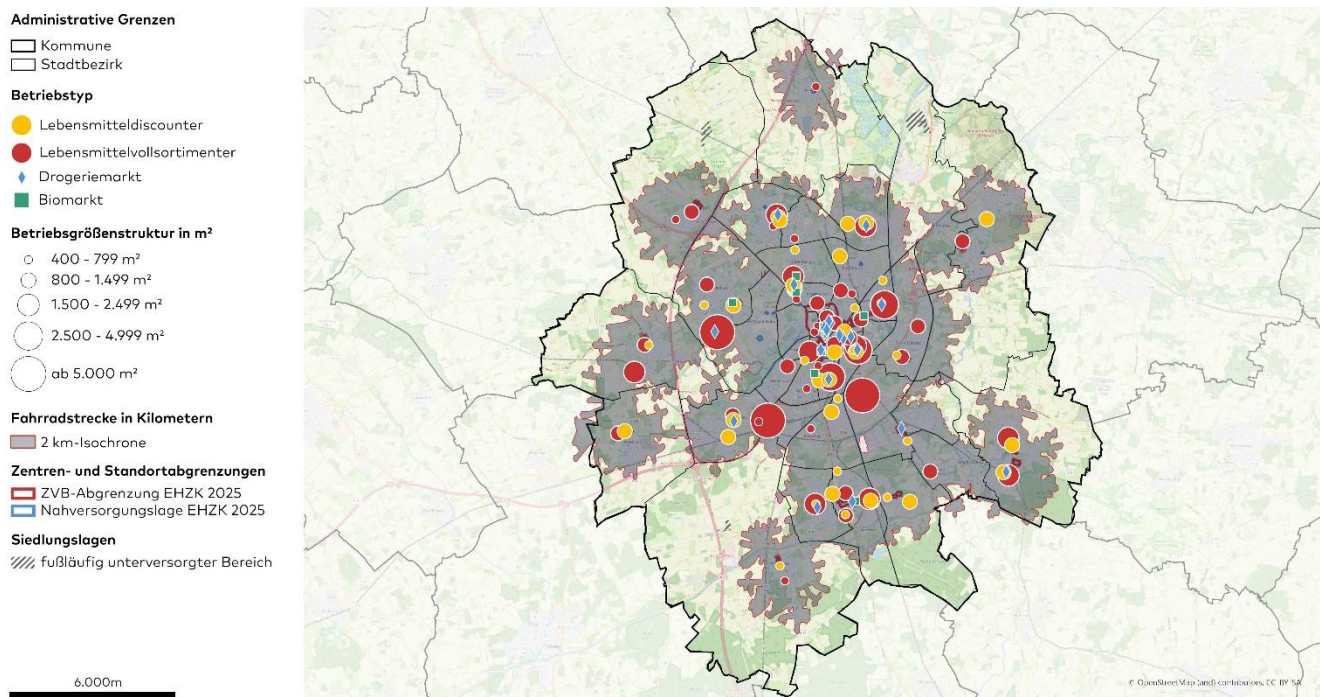


Abbildung 21: Räumliche Nahversorgungssituation in Münster (unter Berücksichtigung des Versorgungseinkaufs mit dem Rad)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Betriebe/Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 08-10/2024; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

7.2.2 Verkaufsflächenausstattung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel in den Stadtbezirken/Teilbereichen³⁹ Münsters

Die quantitative Verkaufsflächenausstattung je Einwohner in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel in den einzelnen Stadtbezirken/Teilbereichen Münsters stellt sich auch im Nachgang des EHJK Münster 2018 sehr unterschiedlich dar (siehe nachfolgende Abbildung).

³⁸ Vgl. Einzelhandelserlass NRW 2021, wonach unter Berücksichtigung einer „normalen“ Fahrradgeschwindigkeit eine Entfernung zum Nahversorgungsstandort von etwa 2 bis 2,5 km herangezogen werden kann.

³⁹ Bei der Verwendung der Bezeichnung „aus neun Stadtbezirken/Teilbereichen“ handelt es sich um von Stadt + Handel gewählte bzw. bestimmte Bereiche, wobei der Stadtbezirk Mitte in vier Teilbereiche untergliedert wurde, die anderen fünf Stadtbezirke jedoch unverändert bleiben.

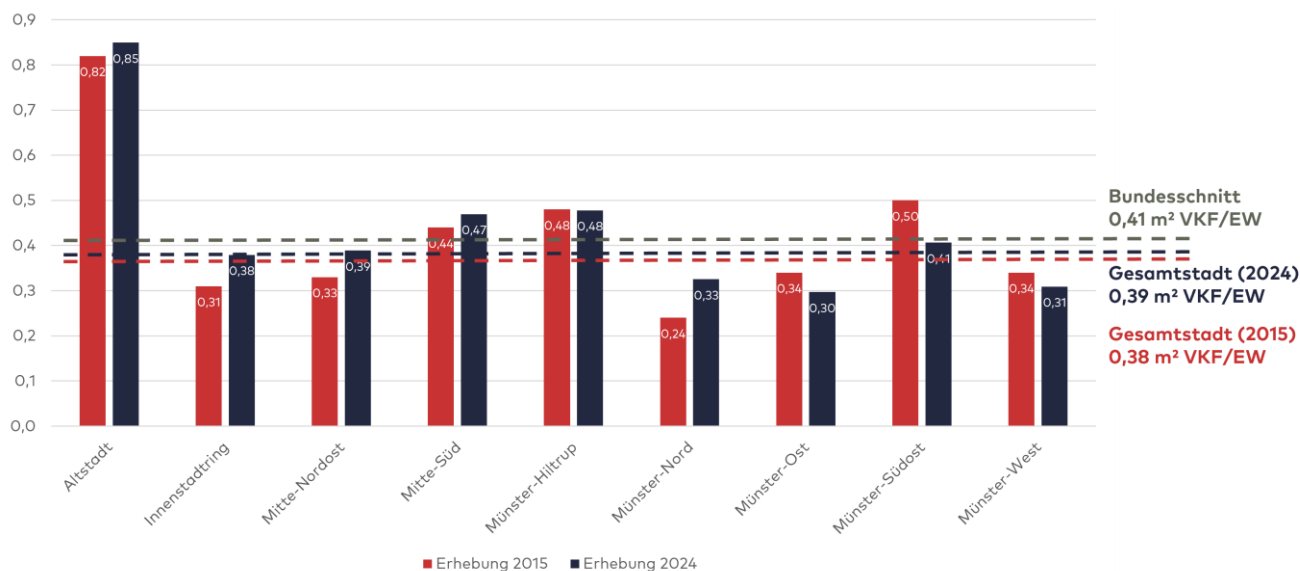


Abbildung 22: Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel je Einwohner in den Stadtbezirken/Teilbereichen (in m²)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 08-10/2024.

Im Stadtbezirk/Teilbereich Altstadt (rd. 0,85 m² VKF/EW) liegt die Verkaufsflächenausstattung je Einwohner weiterhin deutlich über dem Münsteraner Durchschnittswert sowie dem bundesdeutschen Durchschnitt. Auch in den Stadtbezirken/Teilbereichen Münster-Hiltrup (rd. 0,48 m² VKF/EW) und Mitte-Süd (rd. 0,47 m² VKF/EW) liegt die Verkaufsflächenausstattung nach wie vor über dem gesamtstädtischen und bundesdeutschen Durchschnitt. Im Stadtbezirk/Teilbereich Münster-Südost ist im Vergleich zum Datenstand aus dem Jahr 2015 eine Reduzierung der Verkaufsflächenausstattung auf rd. rd. 0,41 m² VKF/EW) zu verzeichnen, wobei der Wert hier immer noch auf dem Niveau des Bundesdurchschnitts liegt. Die Verkaufsflächenausstattung in den Stadtbezirken/Teilbereichen Mitte-Nordost (rd. 0,39 m² VKF/EW), Innenstadtring (rd. 0,38 m² VKF/EW), Münster-Nord (rd. 0,33 m² VKF/EW), Mitte-West (rd. 0,31 m² VKF/EW) und Münster-Ost (rd. 0,30 m² VKF/EW) fällt dagegen weiterhin (leicht) unterbundesdurchschnittlich aus. Dabei zeigt sich in den Stadtbezirken/Teilbereichen Innenstadtring, Mitte-Nordost und Münster-Nord im zeitlichen Verlauf allerdings eine positive Entwicklung, die aus der zwischenzeitlichen Umsetzung entsprechender Nahversorgungsvorhaben resultiert.

7.2.3 Nahversorgungsstrukturen in den Außenstadtteilen (Fokus: Nahrungs- und Genussmittel)

Im Folgenden werden die Ausstattungskennziffern in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel sowie die räumliche Nahversorgungsstruktur für die Außenstadtteile Münsters (anhand der statistischen Nummern) überblicksartig dargestellt. Dabei werden vor dem Hintergrund einer gezielten und nachfragegerechten Weiterentwicklung der Nahversorgung in den Außenstadtteilen die Ergebnisse der kleinräumigen Bevölkerungsprognose bis 2032, die geplanten Wohnbauentwicklungsmaßnahmen gemäß Baulandprogramm 2024 – 2032 sowie die in Planung befindlichen Nahversorgungsvorhaben in Münster in der Darstellung berücksichtigt. Die daraus abgeleiteten Bewertungen auf Stadtteilebene sind als strategische Einschätzungen der jeweiligen Perspektiven in der Nahversorgung zu verstehen.

Nahversorgungsstruktur im Außenstadtteil Gievenbeck (Stadtbezirk West)

Im Stadtteil Gievenbeck wird aktuell als auch perspektivisch (unter Berücksichtigung der geplanten Wohnbauentwicklungsmaßnahmen am Standort der ehemaligen Oxford-Kaserne) eine nahezu flächendeckende fußläufige Nahversorgung bereitgestellt. Auch die qualitative Nahversorgung ist angesichts der bestehenden strukturprägenden Lebensmittelanbieter als positiv zu bewerten. Diese wird sich aufgrund der geplanten Neuansiedlungen (Lebensmittelvollsortimenter, Lebensmitteldiscounter, Drogeriefachmarkt) im Zuge der Quartiersentwicklung MMQ1 nochmals deutlich verbessern. Dies gilt ebenso für die quantitative Verkaufsflächenausstattung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel, wonach im Stadtteil über die konkret geplanten Entwicklungen hinaus keine wesentlichen Handlungsbedarfe zum Ausbau der Nahversorgungsstrukturen bestehen.

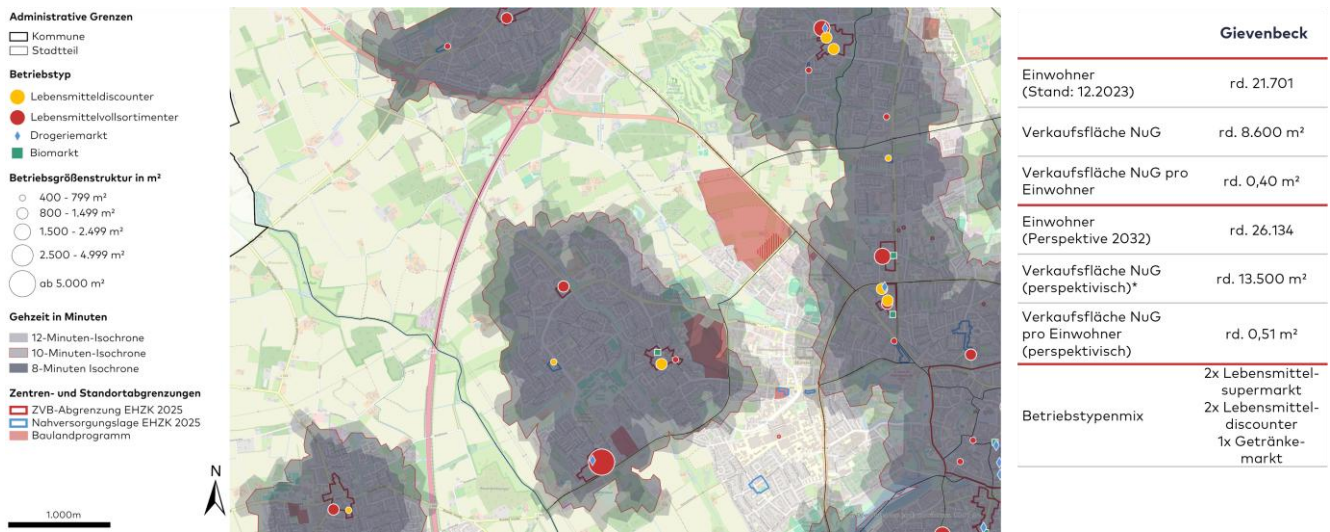


Abbildung 23: Nahversorgungsstruktur im Außenstadtteil Gievenbeck (Stadtbezirk West)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 08-10/2024; Isochronen: ESRI, here.com (Geschwindigkeit: 5 km/h); Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Stadt Münster: Baulandprogramm 2024 – 2032; Stadt Münster: Kleinräumige Bevölkerungsprognose bis 2032; * unter Berücksichtigung der konkret in Planung befindlichen Nahversorgungsvorhaben gemäß Stadt Münster 2024.

Nahversorgungsstruktur im Außenstadtteil Sentrup (Stadtbezirk West)

Im Stadtteil Sentrup befinden sich auch im Nachgang des EHJK Münster 2018 keine strukturprägenden Lebensmittelanbieter. Somit bestehen sowohl in der räumlichen als auch in der quantitativen und qualitativen Nahversorgung weiterhin erhebliche Handlungsbedarfe im Stadtteil. Diesem stadtteilspezifischen Entwicklungsbedarf wird neben der Ausweisung der bereits bestehenden Nahversorgungslage Sentrup – Von-Esmarch-Straße auch durch das bereits abgeschlossene Bauleitplanverfahren sowie der damit einhergehenden Festlegung der neuen Nahversorgungslage Sentrup – Coesfelder Kreuz gezielt Rechnung getragen. Der Norden von Sentrup wird darüber hinaus durch das geplante neue Stadtteilzentrum im Zusammenhang mit der Entwicklung des neuen urbanen Quartiers an der Steinfurter Straße profitieren und räumlich mitversorgt werden.

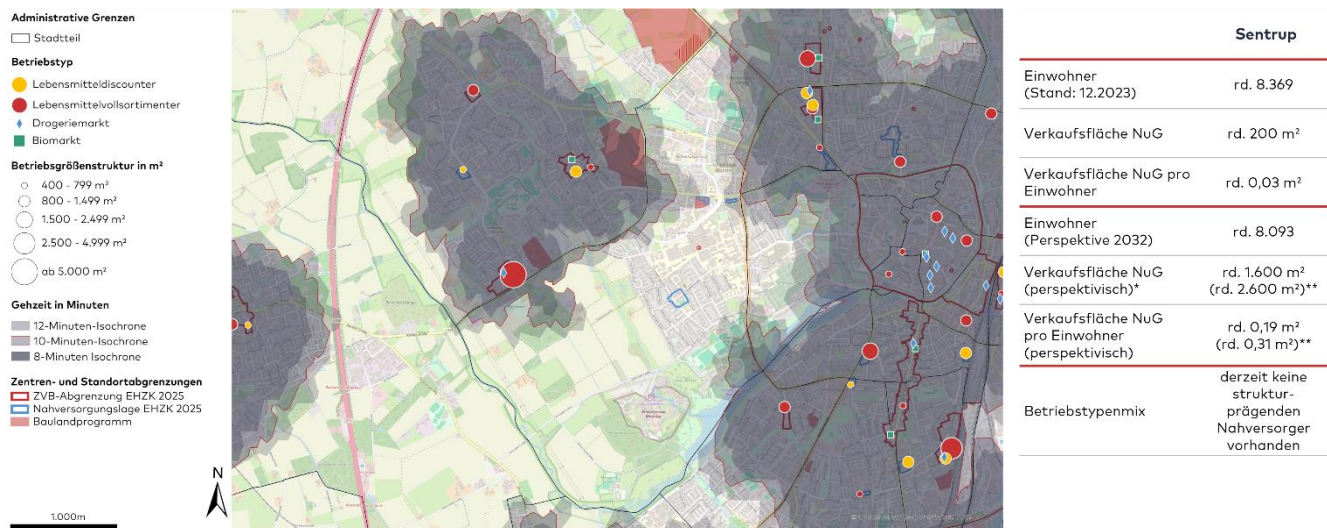


Abbildung 24: Nahversorgungsstruktur im Außenstadtteil Senstrup (Stadtbezirk West)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 08-10/2024; Isochronen: ESRI, here.com (Geschwindigkeit: 5 km/h); Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Stadt Münster: Baulandprogramm 2024 – 2032; Stadt Münster: Kleinräumige Bevölkerungsprognose bis 2032; * unter Berücksichtigung der konkret in Planung befindlichen Nahversorgungsvorhaben gemäß Stadt Münster 2024;; **inkl. der städtebaulich nach wie vor angestrebten Nahversorgungsentwicklung an der Nahversorgungslage Senstrup – Von Esmarch-Straße (ehem. Wartburgschule).

Nahversorgungsstruktur im Außenstadtteil Mecklenbeck (Stadtbezirk West)

Im Stadtteil Mecklenbeck ist der Großteil der Wohnsiedlungsgebiete fußläufig nahversorgt. Nur im westlichen Randbereich sind Siedlungsbereiche auszumachen, in denen eine fußläufige Nahversorgung aktuell nicht gegeben ist. Es ist davon auszugehen, dass die fußläufig unterversorgten Siedlungsbereiche insbesondere durch die bestehenden Nahversorgungsstrukturen im Stadtteil mitversorgt werden. Der Betriebstypenmix im Stadtteil ist nach wie vor als ausgewogen zu bewerten. Die quantitative Verkaufsflächenausstattung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel liegt aufgrund der deutlich positiven Einwohnerentwicklung im Nachgang des EHJK Münster 2018 unter dem bundesdeutschen Durchschnitt. In diesem Zusammenhang besteht ein gewisser Handlungsbedarf zur Bereitstellung einer auf die aktuellen und künftigen Bedarfe ausgerichtete Nahversorgungsstruktur.

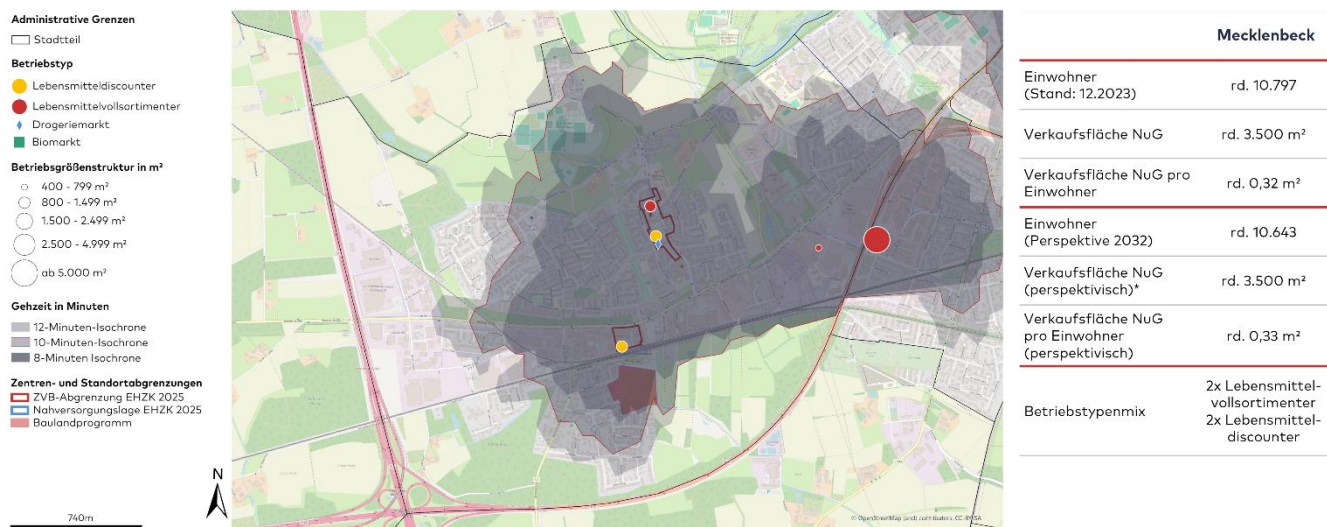


Abbildung 25: Nahversorgungsstruktur im Außenstadtteil Mecklenbeck (Stadtbezirk West)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 08-10/2024; Isochronen: ESRI, here.com (Geschwindigkeit: 5 km/h); Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Stadt Münster: Baulandprogramm 2024 – 2032; Stadt Münster: Kleinräumige Bevölkerungsprognose bis 2032; * unter Berücksichtigung der konkret in Planung befindlichen Nahversorgungsvorhaben gemäß Stadt Münster 2024.

Nahversorgungsstruktur im Außenstadtteil Albachten (Stadtbezirk West)

Analog zu den Analysen gemäß EHZK Münster 2018 wird in Albachten aufgrund einer Versorgungslücke im Süden des Stadtteils auch gegenwärtig keine flächen-deckende fußläufige Nahversorgung bereitgestellt. Zudem besteht im Stadtteil aktuell als auch zukünftig (insbesondere unter Berücksichtigung der geplanten Wohnbauentwicklungsmaßnahme⁴⁰) eine deutlich unterdurchschnittliche quantitative Verkaufsflächenausstattung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel. Der Betriebstypenmix ist durch das Vorhandensein eines Lebensmittelvollsortimenters und eines Lebensmitteldiscounters im Stadtteilzentrum Albachten nach wie vor als positiv einzuordnen. Demnach besteht ein Handlungsbedarf weiterhin im Kontext der defizitären quantitativen und räumlichen Nahversorgung im Stadtteil. Dabei soll an der Zielstellung festgehalten werden, vor dem Hintergrund der geplanten Wohngebietsentwicklungen und der damit einhergehenden Bevölkerungszunahme nach Möglichkeit einen zusätzlichen strukturprägenden Lebensmittelmarkt an einem versorgungsstrukturell sinnvollen Standort im Süden des Stadtteils zu etablieren, sofern sich dieser städtebaulich und raumordnerisch verträglich darstellt. Darüber hinaus gilt es, die bestehende Versorgungsfunktion des ZVB langfristig zu sichern und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln.

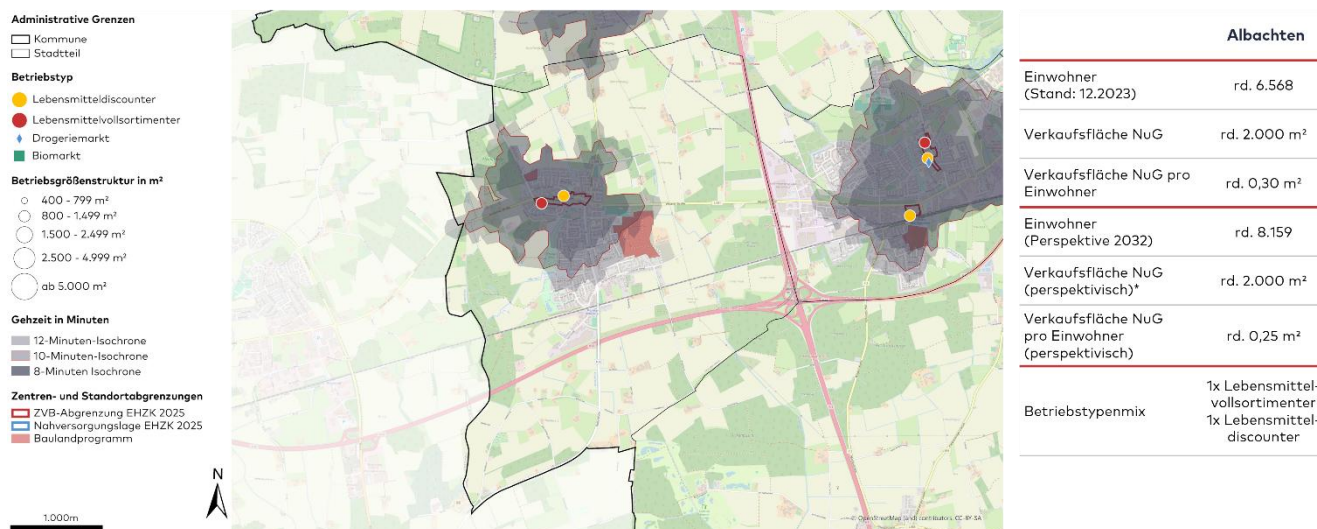


Abbildung 26: Nahversorgungsstruktur im Außenstadtteil Albachten (Stadtbezirk West)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 08-10/2024; Isochronen: ESRI, here.com (Geschwindigkeit: 5 km/h); Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Stadt Münster: Baulandprogramm 2024 – 2032; Stadt Münster: Kleinräumige Bevölkerungsprognose bis 2032; *unter Berücksichtigung der konkret in Planung befindlichen Nahversorgungsvorhaben gemäß Stadt Münster 2024.

Nahversorgungsstruktur im Außenstadtteil Roxel (Stadtbezirk West)

Im Stadtteil Roxel besteht sowohl aktuell als auch künftig eine angemessene räumliche und qualitative Nahversorgung. Die quantitative Nahversorgung ist gegenwärtig als nur leicht unterdurchschnittlich einzuordnen. Dabei gilt es jedoch relativierend den außerhalb der Wohnsiedlungsstrukturen des Stadtteils gelegenen, fußläufig nur sehr eingeschränkt erreichbaren Lebensmittelvollsortimenter im Gewerbegebiet Nottulner Landweg zu würdigen. Umso mehr ist nach wie vor eine Sicherung und Stärkung der strukturprägenden Lebensmittelbetriebe im zentralen Versorgungsbereich anzustreben.

⁴⁰ Weitere Informationen zur Zukunftswerkstatt Albachten und die daraus folgenden Entwicklungen finden Sie unter: <https://www.stadt-muenster.de/sessionnet/sessionnetbi/getfile.php?id=454703&type=do>.

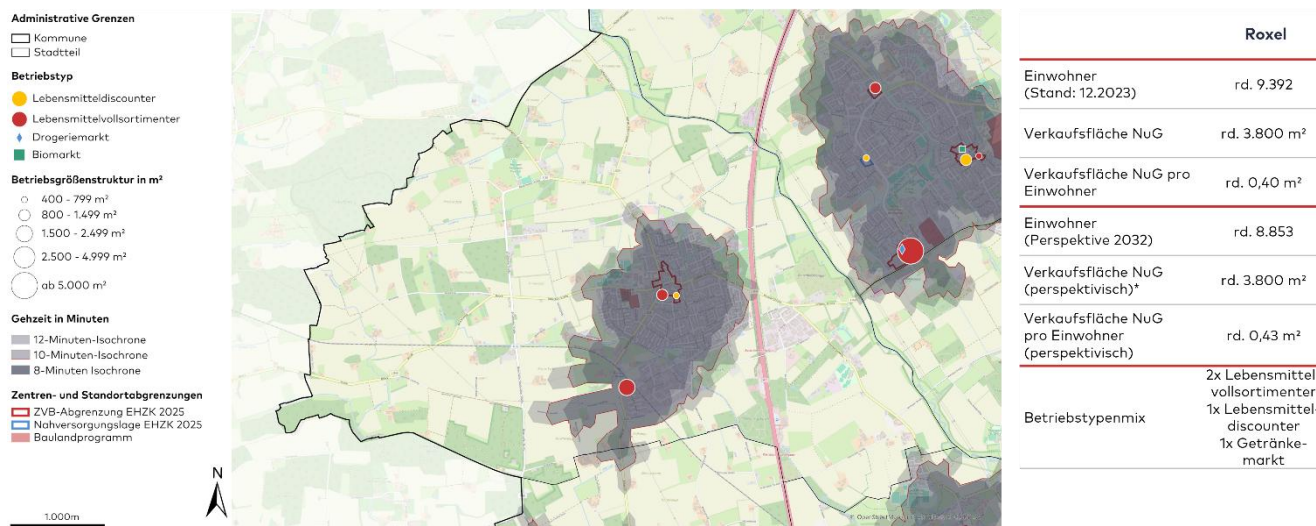


Abbildung 27: Nahversorgungsstruktur im Außenstadtteil Roxel (Stadtbezirk West)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 08-10/2024; Isochronen: ESRI, here.com (Geschwindigkeit: 5 km/h); Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Stadt Münster: Baulandprogramm 2024 – 2032; Stadt Münster: Kleinräumige Bevölkerungsprognose bis 2032; *unter Berücksichtigung der konkret in Planung befindlichen Nahversorgungsvorhaben gemäß Stadt Münster 2024.

Nahversorgungsstruktur im Außenstadtteil Nienberge (Stadtbezirk West)

Im Stadtteil Nienberge⁴¹ wird durch die angesiedelten strukturprägenden Lebensmittelvollsortimenter eine gute räumliche Nahversorgung gewährleistet – ausgenommen der Ortsteil Nienberge-Häger, der über keine Lebensmittelmärkte verfügt. Die quantitative Verkaufsflächenausstattung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel stellt sich gegenwärtig noch als deutlich unterdurchschnittlich dar. Ebenso ist der Betriebstypenmix aufgrund des Fehlens eines Lebensmitteldiscounters derzeit als eingeschränkt zu bewerten. Diesbezüglich ist jedoch auf ein derzeit konkret geplantes Nahversorgungsvorhaben (Neuansiedlung eines Lebensmitteldiscounters im ZVB Stadtteilzentrum Nienberge) sowie ein in Überlegung befindliches Nahversorgungsvorhaben (avisierte Erweiterung des Edeka-Marktes an der bestehenden Nahversorgungslage) zu verweisen, wodurch die quantitative und qualitative Nahversorgungssituation im Stadtteil deutlich optimiert wird. Im Sinne einer bedarfsgerechten Nahversorgungsentwicklung ohne negative Auswirkungen auf ZVB und die integrierte Nahversorgung sind die avisierten Planvorhaben dezidiert hinsichtlich der städtebaulichen und landesplanerischen Verträglichkeit zu überprüfen.

⁴¹ Weitere Informationen zur Stadtteilentwicklung Nienberge finden Sie unter: https://www.stadt-muenster.de/sessionnet/sessionnetbi/vo0050.php?__kvonr=2004046410.

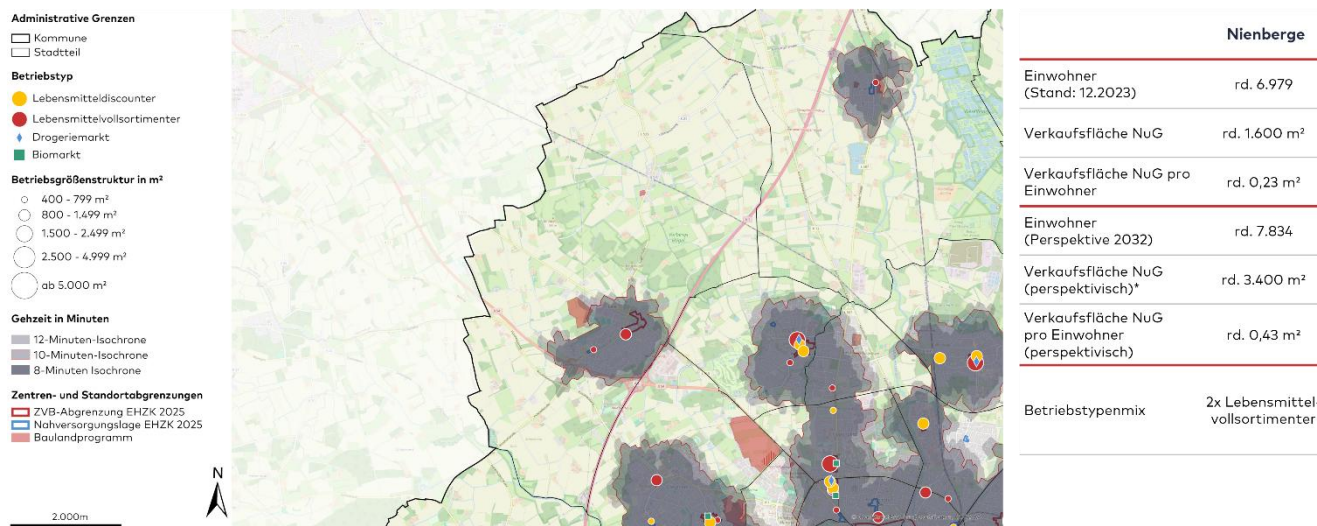


Abbildung 28: Nahversorgungsstruktur im Außenstadtteil Nienberge (Stadtbezirk West)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 08-10/2024; Isochronen: ESRI, here.com (Geschwindigkeit: 5 km/h); Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Stadt Münster: Baulandprogramm 2024 – 2032; Stadt Münster: Kleinräumige Bevölkerungsprognose bis 2032; * unter Berücksichtigung der konkret in Planung befindlichen Nahversorgungsvorhaben gemäß Stadt Münster 2024.

Nahversorgungsstruktur im Außenstadtteil Coerde (Stadtbezirk Nord)

Im Stadtteil Coerde⁴² besteht unter Berücksichtigung der Neuansiedlung eines Lebensmitteldiscounters an der Nahversorgungslage Coerde – Kiesekampweg (bereits in der Bestandssituation berücksichtigt) eine nahezu flächendeckende fußläufige Nahversorgung. Der Betriebstypenmix stellt sich aufgrund des Vorhandenseins zweier Lebensmitteldiscounter sowie eines Lebensmittelsupermarktes als ausgewogen dar und ist demnach analog zum EHZZ Münster 2018 als positiv zu bewerten. Die quantitative Verkaufsflächenausstattung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel wird sich durch die zuvor genannte Nahversorgungsentwicklung bereits kurzfristig verbessern. Handlungsbedarfe ergeben sich sodann im Wesentlichen in einer langfristigen Sicherung der stadtteilspezifischen Nahversorgungssituation.

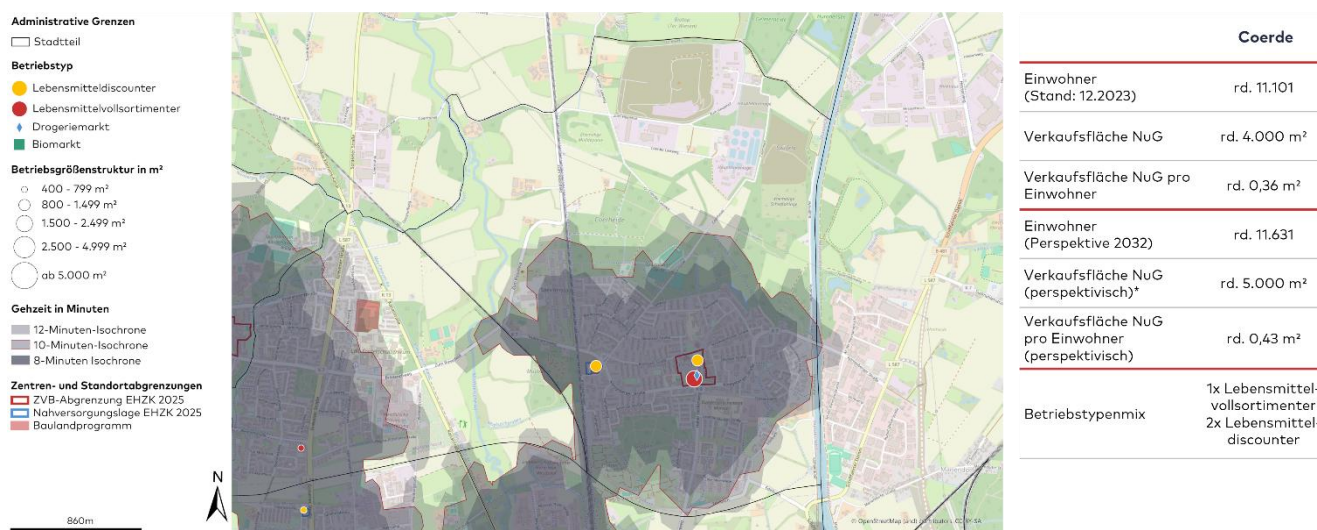


Abbildung 29: Nahversorgungsstruktur im Außenstadtteil Coerde (Stadtbezirk Nord)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 08-10/2024; Isochronen: ESRI, here.com (Geschwindigkeit: 5 km/h); Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Stadt Münster: Baulandprogramm 2024 – 2032; Stadt Münster:

⁴² Weitere Information zum integrierten Stadtteilentwicklungskonzept Coerde finden Sie unter: <https://www.stadt-muenster.de/sessionnet/sessionnetbi/getfile.php?id=462078&type=do>.

Nahversorgungsstruktur im Außenstadtteil Kinderhaus-Ost/West (Stadtbezirk Nord)

In den Stadtteilen Kinderhaus-Ost und Kinderhaus-West wird eine nahezu flächendeckende fußläufige Nahversorgung bereitgestellt. Der Betriebstypenmix im Stadtteil ist nach wie vor als angemessen zu bewerten. Die quantitative Verkaufsflächenausstattung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel ist dagegen sowohl gegenwärtig als auch perspektivisch als unterdurchschnittlich einzuordnen. Angesichts dessen gilt es auch künftig, die bestehenden Lebensmittelmärkte – dabei insbesondere in den zentralen Versorgungsbereichen – zu sichern und gemäß ihrer Versorgungsfunktion bedarfsgerecht weiterzuentwickeln.

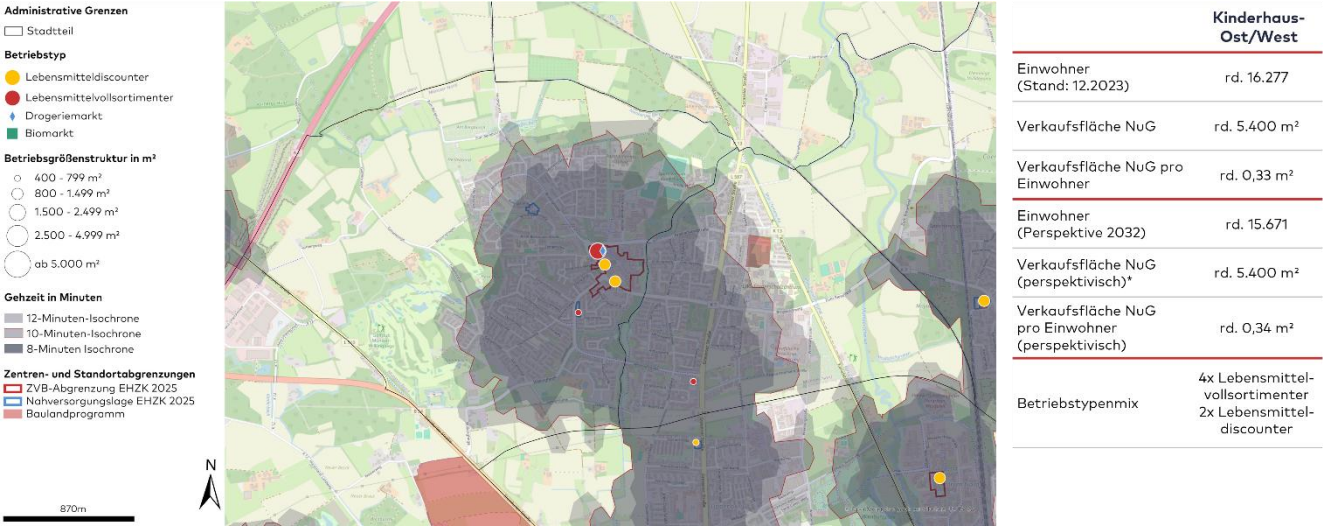


Abbildung 30: Nahversorgungsstruktur im Außenstadtteil Kinderhaus-Ost/West (Stadtbezirk Nord)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 08-10/2024; Isochronen: ESRI, here.com (Geschwindigkeit: 5 km/h); Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Stadt Münster: Baulandprogramm 2024 – 2032; Stadt Münster: Kleinräumige Bevölkerungsprognose bis 2032; * Berücksichtigung der konkret in Planung befindlichen Nahversorgungsvorhaben gemäß Stadt Münster 2024.

Nahversorgungsstruktur im Außenstadtteil Sprakel (Stadtbezirk Nord)

Im Stadtteil Sprakel besteht durch den Lebensmittelvollsortimenter EDEKA eine flächendeckende fußläufige Nahversorgung. Allerdings sind im Stadtteil auch im Nachgang des EHZK Münster 2018 Defizite in der quantitativen und qualitativen Nahversorgung auszumachen, auch da der EDEKA-Markt nicht mehr vollumfänglich marktgängig aufgestellt ist. Demnach erscheint auch vor dem Hintergrund des signifikanten Einwohnerzuwachses eine gezielte und bedarfsgerechte Weiterentwicklung der Nahversorgung weiterhin empfehlenswert. Zur konzeptionellen Möglichkeit einer Optimierung der Nahversorgung wird mit der Nahversorgungslage Sprakel (zuvor Nahversorgungszentrum; siehe Kapitel 6.2) weiterhin ein Positivstandort für den Lebensmitteleinzelhandel ausgewiesen, den es funktionsgerecht weiterzuentwickeln gilt.

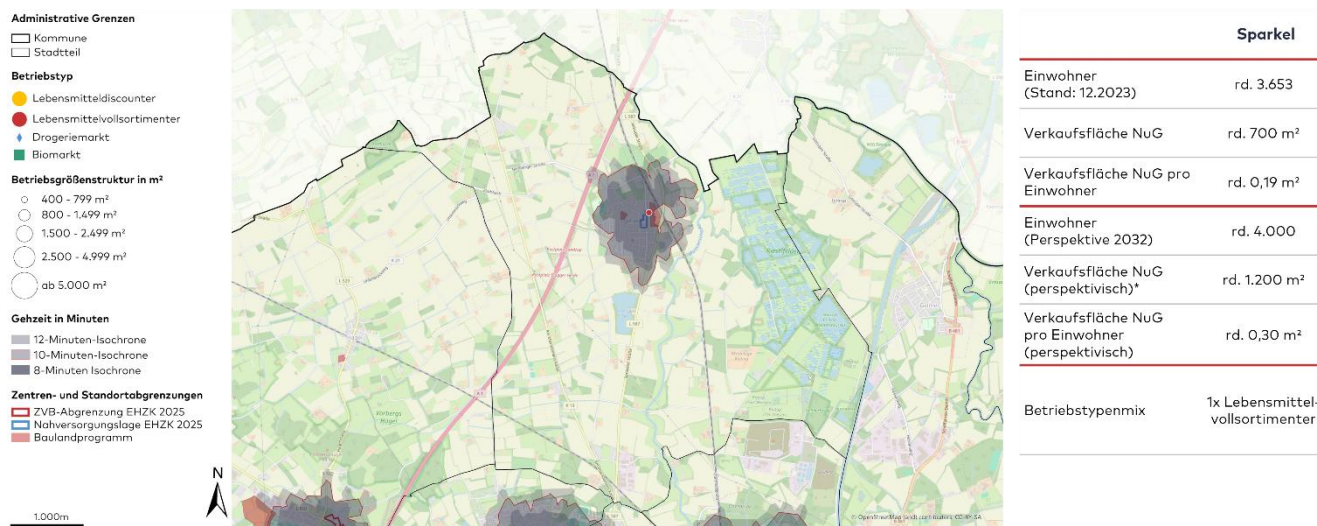


Abbildung 31: Nahversorgungsstruktur im Außenstadtteil Sprakel (Stadtbezirk Nord)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 08-10/2024; Isochronen: ESRI, here.com (Geschwindigkeit: 5 km/h); Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Stadt Münster: Baulandprogramm 2024 – 2032; Stadt Münster: Kleinräumige Bevölkerungsprognose bis 2032; *unter Berücksichtigung der konkret in Planung befindlichen Nahversorgungsvorhaben gemäß Stadt Münster 2024.

Nahversorgungsstruktur im Außenstadtteil Mauritz-Ost (Stadtbezirk Ost)

Im Stadtteil Mauritz-Ost besteht weiterhin eine angemessene räumliche Nahversorgung. Der Betriebstypenmix stellt sich angesichts der bestehenden strukturprägenden Lebensmittelmärkte nach wie vor als ausgewogen dar. Die quantitative Verkaufsflächenausstattung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel ist aktuell als unterdurchschnittlich einzuordnen. Im Rahmen eines beabsichtigten Nahversorgungsvorhabens (Neubau inkl. Erweiterung des Edeka-Marktes am Pleistermühlenweg) besteht jedoch die Möglichkeit zur Verbesserung der quantitativen Nahversorgung im Stadtteil. Darüber ist Zielstellung, die bestehende Versorgungsfunktion im Stadtteil langfristig zu sichern und – sofern flächenseitig möglich sowie städtebaulich und landesplanerisch verträglich – fortzuentwickeln.

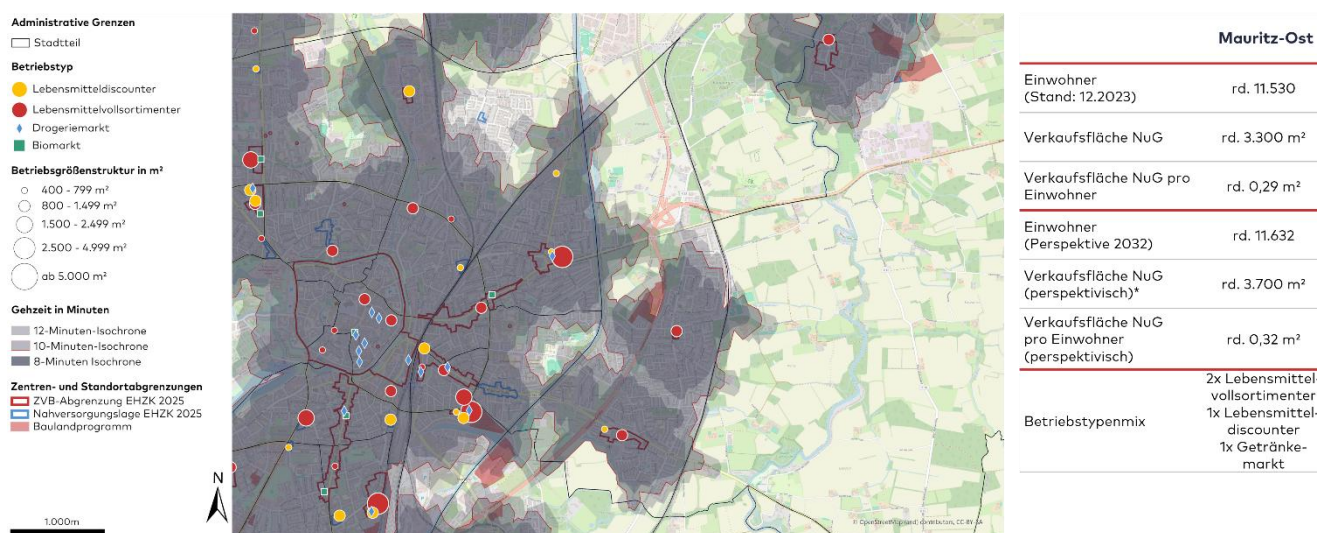


Abbildung 32: Nahversorgungsstruktur im Außenstadtteil Mauritz-Ost (Stadtbezirk Ost)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 08-10/2024; Isochronen: ESRI, here.com (Geschwindigkeit: 5 km/h); Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Stadt Münster: Baulandprogramm 2024 – 2032; Stadt Münster: Kleinräumige Bevölkerungsprognose bis 2032; *unter Berücksichtigung der konkret in Planung befindlichen Nahversorgungsvorhaben gemäß Stadt Münster 2024.

Nahversorgungsstruktur im Außenstadtteil Gelmer-Dyckburg (Stadtbezirk Ost)

Im Stadtteil Gelmer-Dyckburg sind mit Ausnahme eines Getränkemarktes, der allerdings fernab der eigentlichen Siedlungslage im Gewerbegebiet An der Kleimannbrücke verortet ist, nach wie vor keine strukturprägenden Lebensmittelmärkte angesiedelt. Einen gewissen Beitrag für die örtliche Nahversorgung leistet daher weiterhin eingeschränkt der kleinteilig strukturierte Frischemarkt Gelmer, der sich mit seinem Sortiment auf die Grundbedarfe der lokalen Bevölkerung eingestellt hat. Aufgrund der vorhandenen Siedlungsstruktur (Kernort von Gelmer mit rd. 1.500 Einwohnern sowie weitere, vom Kernort abgesetzte Siedlungsbereiche/Bauernschaften) erscheint die Ansiedlung eines standardisierten Lebensmittelmarktes in marktgängiger Größenordnung auch zukünftig kaum realistisch. Gleichzeitig ist zu betonen, dass eine entsprechende Nahversorgungsentwicklung nicht dem vorliegenden Konzept entgegensteht, sofern das Planvorhaben an einen städtebaulich sinnvollen Standort verortet sowie standortgerecht dimensioniert ist sowie landesplanerische Vorgaben dem nicht entgegenstehen (im Einzelfall zu prüfen).

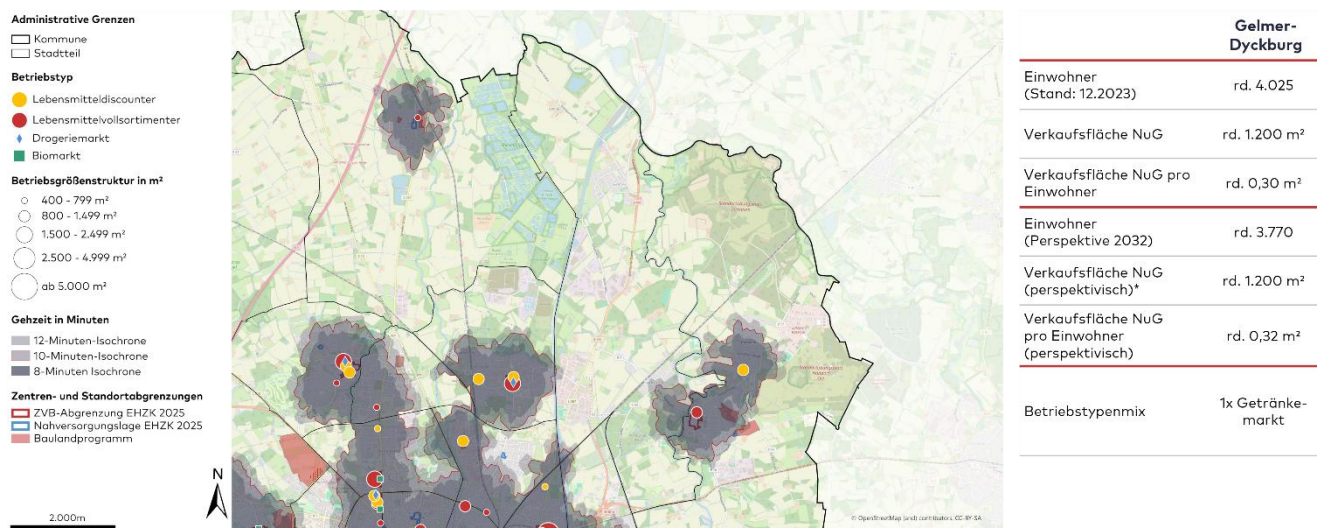


Abbildung 33: Nahversorgungsstruktur im Außenstadtteil Gelmer-Dyckburg (Stadtbezirk Ost)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 08-10/2024; Isochronen: ESRI, here.com (Geschwindigkeit: 5 km/h); Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Stadt Münster: Baulandprogramm 2024 – 2032; Stadt Münster: Kleinräumige Bevölkerungsprognose bis 2032; *unter Berücksichtigung der konkret in Planung befindlichen Nahversorgungsvorhaben gemäß Stadt Münster 2024.

Nahversorgungsstruktur im Außenstadtteil Handorf (Stadtbezirk Ost)

Im Stadtteil Handorf⁴³ zeigt sich insbesondere bezogen auf die aktuell deutlich unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung (rd. 0,32 m² VKF NuG/EW), die im Zuge der umfangreichen stadtteilspezifischen Wohnbauentwicklungsmaßnahmen nochmals intensiviert wird (perspektivisch rd. 0,27 m² VKF NuG/EW bezogen auf die aktuellen Bestandssituation), ein Handlungsbedarf zur Optimierung der Nahversorgungsausstattung. Vor diesem Hintergrund ist es städtebauliche/versorgungsstrukturelle Zielstellung der Stadt Münster, eine auf die künftigen Bedarfe ausgerichtete Nahversorgung im Stadtteil Handorf bereitzustellen. Diesbezüglich sollen die derzeit bestehenden Nahversorgungsstrukturen (EDEKA-Markt im ZVB Stadtteilzentrum Handorf sowie LIDL-Markt an der

⁴³ Weitere Informationen zum Stadtteilentwicklungskonzept Handorf finden Sie unter: https://www.stadt-muenster.de/fileadmin/user_upload/stadt-muenster/61_stadtplanung/pdf/Stadtteile/handorf_bericht_2022-02-19.pdf.

Nahversorgungslage Handorf-Dorbaum – Dorbaumstraße) durch einen strukturprägenden Lebensmitteldiscounter bedarfs- bzw. funktionsgerecht ergänzt werden (Zielgröße rd. 1.000 m² VKF gemäß aktuell vorliegenden Verträglichkeitsgutachten). Dieses städtebauliche/versorgungsstrukturelle Ziel wird mit der Neuausweisung der Nahversorgungslage Handorf – Kötterstraße/Hobbeltstraße konzeptionell unterstrichen.

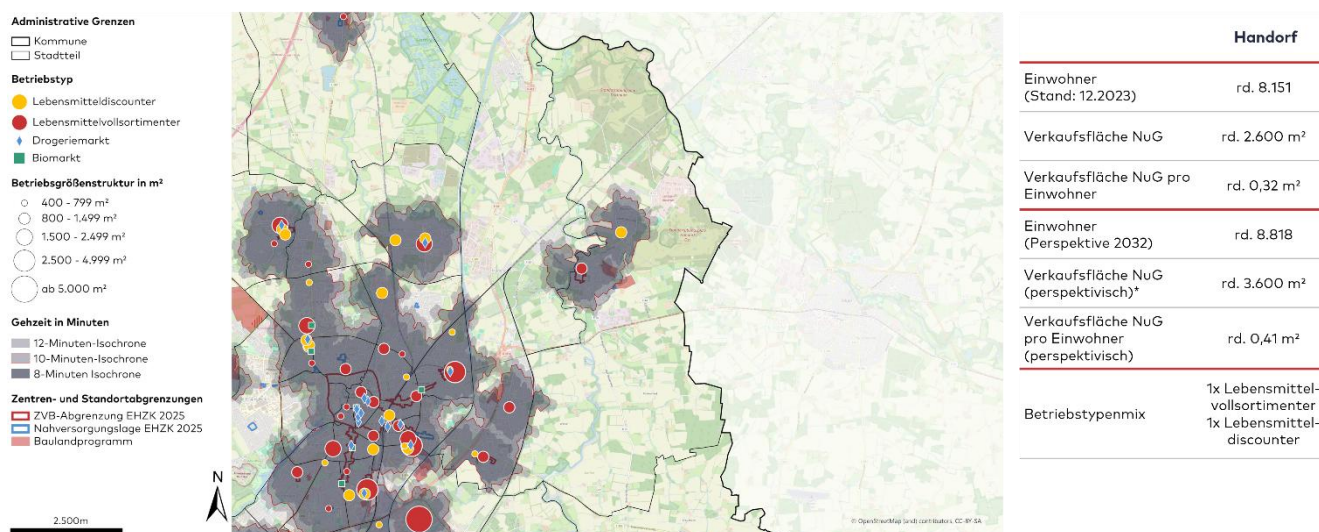


Abbildung 34: Nahversorgungsstruktur im Außenstadtteil Handorf (Stadtbezirk Ost)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 08-10/2024; Isochronen: ESRI, here.com (Geschwindigkeit: 5 km/h); Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Stadt Münster: Baulandprogramm 2024 – 2032; Stadt Münster: Kleinräumige Bevölkerungsprognose bis 2032; *unter Berücksichtigung der konkret in Planung befindlichen Nahversorgungsvorhaben gemäß Stadt Münster 2024.

Nahversorgungsstruktur im Außenstadtteil Gremmendorf-Ost/West (Stadtbezirk Südost)

Im Stadtteil Gremmendorf (Ost und West) ist nach wie vor keine flächendeckende Nahversorgung gegeben. Demnach lässt sich im nordöstlichen Siedlungsbereich, der mehr als 2.000 Einwohner umfasst, weiterhin ein Defizit in der fußläufigen Nahversorgung identifizieren. Die quantitative Verkaufsflächenausstattung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel ist als deutlich überdurchschnittlich einzustufen. Allerdings ist diese Angebotssituation maßgeblich auf das Vorhandensein des SB-Warenhauses Marktkauf mit einem umfassenden Lebensmittelangebot zurückzuführen, welches sich aufgrund der Lage im Gewerbegebiet Loddenheide jedoch nahezu ausschließlich an die autoorientierte Kundschaft richtet. Mit der avisierten Realisierung mehrerer Nahversorgungsvorhaben (geplante Entwicklung des York-Quartiers innerhalb des Stadtteilzentrums Gremmendorf – Albersloher Weg/Yorkkaserne, Verlagerung und Erweiterung des Aldi Nord am Albersloher Weg) wird sich die Nahversorgungssituation in Bezug auf das städtebaulich integrierte Angebot im Stadtteil perspektivisch deutlich verbessern. Angesichts dieser Entwicklungsperspektive erscheint die Ansiedlung eines zusätzlichen Lebensmittelmarktes im Nordosten des Stadtteils zur Schließung der dort vorhandenen räumlichen Versorgungslücke eher nicht realistisch. Vielmehr ist anzunehmen, dass der fußläufig unterversorgte Siedlungsbereich vorrangig durch die (perspektivisch) bestehenden Lebensmittelmärkte im Stadtteil mitversorgt wird.

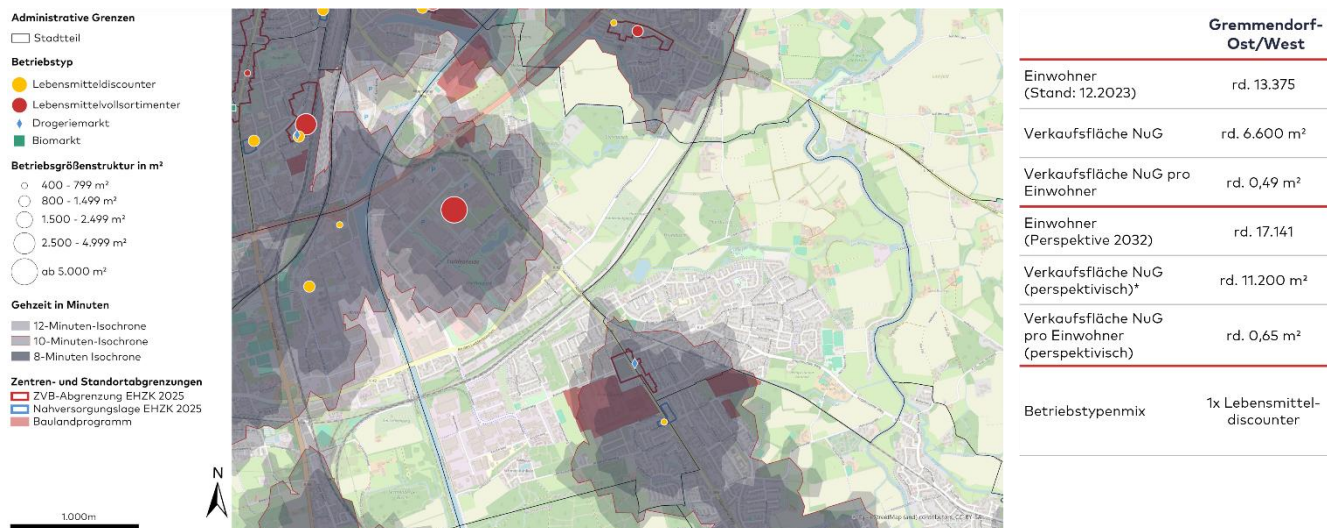


Abbildung 35: Nahversorgungsstruktur im Außenstadtteil Gremmendorf-Ost/West (Stadtbezirk Südost)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 08-10/2024; Isochronen: ESRI, here.com (Geschwindigkeit: 5 km/h); Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Stadt Münster: Baulandprogramm 2024 – 2032; Stadt Münster: Kleinräumige Bevölkerungsprognose bis 2032; *unter Berücksichtigung der konkret in Planung befindlichen Nahversorgungsvorhaben gemäß Stadt Münster 2024.

Nahversorgungsstruktur im Außenstadtteil Angelmodde (Stadtbezirk Südost)

Für den Stadtteil Angelmodde⁴⁴ ist analog zum EHJK Münster 2018 weiterhin ein Defizit bezüglich der fußläufigen Nahversorgung festzustellen (hierbei: Angelmodde-Dorf). Darüber hinaus wird auch die geplante Wohngebietsentwicklung im südlichen Bereich von Angelmodde-Waldsiedlung nicht vollständig im fußläufig erreichbaren Versorgungsbereich eines strukturprägenden Lebensmittelmarktes liegen. Daraus lässt sich jedoch kein unmittelbarer Handlungsbedarf ableiten, da anzunehmen ist, dass das in Bau befindliche Wohnbaugebiet vorrangig durch den nördlich gelegenen Lebensmittelsupermarkt mitversorgt wird. Neben der differnten Ausgangslage in Bezug auf die räumliche Nahversorgung bestehen im Stadtteil zudem sowohl aktuell als auch künftig deutliche Defizite hinsichtlich der quantitativen und qualitativen Nahversorgung, wonach auch vor dem Hintergrund des Einwohnerzuwachses eine gezielte und bedarfsgerechte Weiterentwicklung der Nahversorgung weiterhin empfehlenswert erscheint. Dabei stellt die Ansiedlung eines marktgängigen Lebensmittelmarktes in Angelmodde-Dorf vor dem Hintergrund der eingeschränkten Mantelbevölkerung (rd. 1.800 Einwohner) und der Wettbewerbsstrukturen (insb. in Wolbeck-Mitte) allerdings eine besondere Herausforderung dar. Auch die Ansiedlung eines marktgängigen Lebensmittelmarktes im Kreuzungsbereich von Albersloher Weg, Osttor und Hiltruper Straße wird im Konzeptentwurf nicht aufgegriffen, da ein solcher Markt voraussichtlich die Ausweisung des neu geplanten Stadtteilzentrums in Hiltrup-Ost und die bestehende Nahversorgungslage am Schütthook beeinträchtigen würde. Im Übrigen würde sich ein solcher Marktstandort auch nicht positiv auf die fußläufige Nahversorgung von Angelmodde-Dorf auswirken können.

⁴⁴ Weitere Informationen zum Stadtteilentwicklungskonzept Angelmodde finden Sie unter: https://www.stadt-muenster.de/fileadmin/user_upload/stadt-muenster/61_stadtplanung/pdf/Stadtteile/angelmodde_stadtteilentwicklungskonzept_abschlussbericht.pdf.

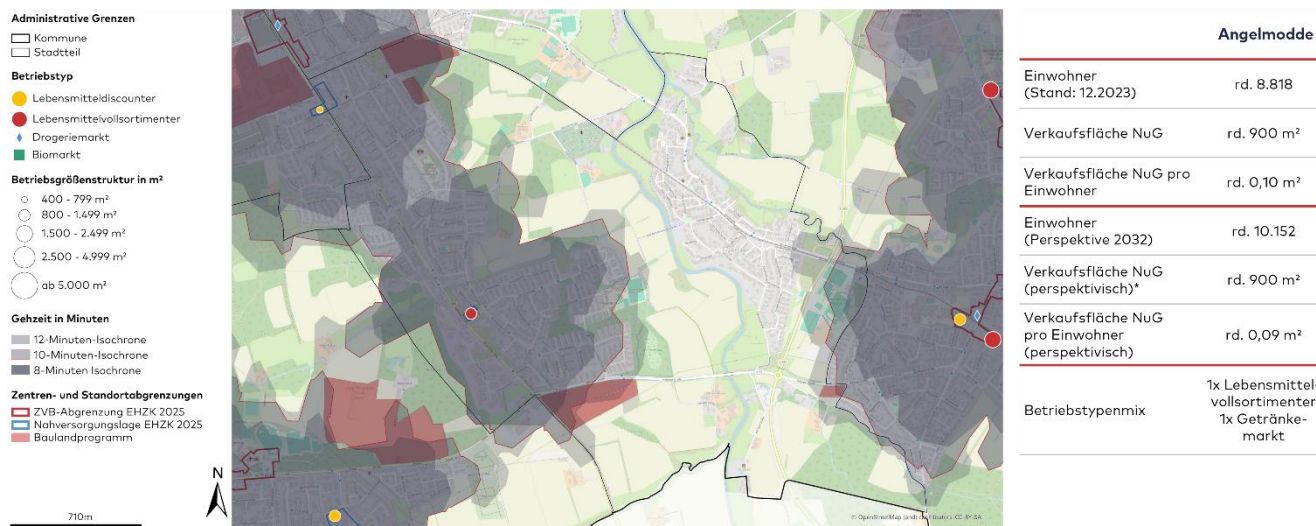


Abbildung 36: Nahversorgungsstruktur im Außenstadtteil Angelnmodde (Stadtbezirk Südost)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 08-10/2024; Isochronen: ESRI, here.com (Geschwindigkeit: 5 km/h); Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Stadt Münster: Baulandprogramm 2024 – 2032; Stadt Münster: Kleinräumige Bevölkerungsprognose bis 2032; *unter Berücksichtigung der konkret in Planung befindlichen Nahversorgungsvorhaben gemäß Stadt Münster 2024.

Nahversorgungsstruktur im Außenstadtteil Wolbeck (Stadtbezirk Südost)

Im Stadtteil Wolbeck wird weiterhin eine überwiegend flächendeckende fußläufige Nahversorgung bereitgestellt. Die quantitative Verkaufsflächenausstattung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel präsentiert sich gegenwärtig wie auch perspektivisch als überdurchschnittlich. Auch der Betriebstypenmix kann analog zum EHZK Münster 2018 als ausgewogen bewertet werden. Somit ergeben sich über die langfristige Sicherung der bestehenden Nahversorgungsstrukturen hinaus keine weiteren wesentlichen Handlungsbedarfe.

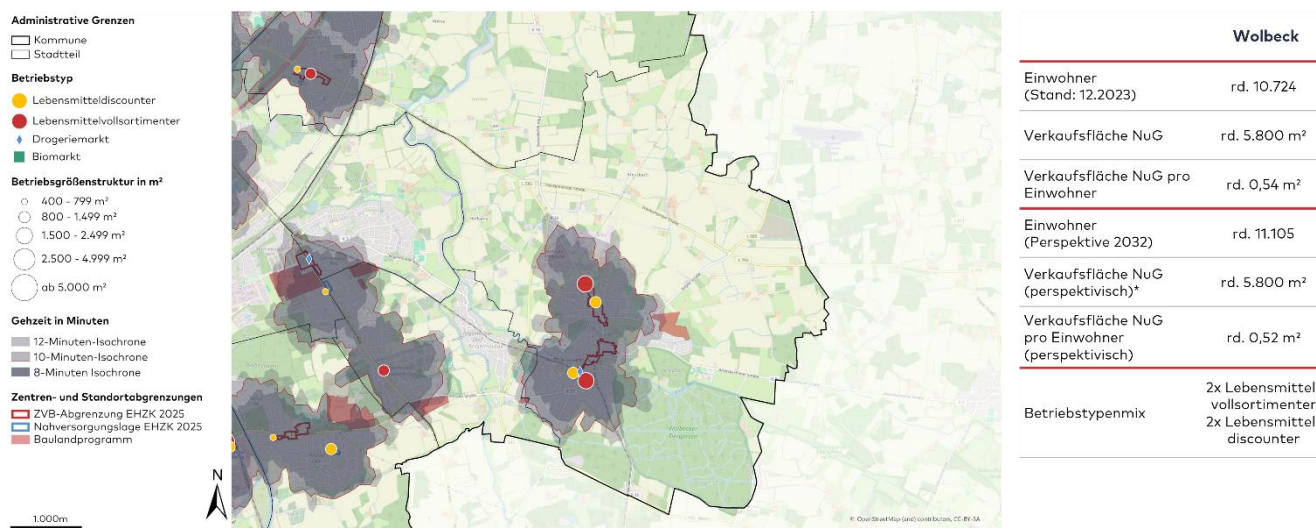


Abbildung 37: Nahversorgungsstruktur im Außenstadtteil Wolbeck (Stadtbezirk Südost)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 08-10/2024; Isochronen: ESRI, here.com (Geschwindigkeit: 5 km/h); Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Stadt Münster: Baulandprogramm 2024 – 2032; Stadt Münster: Kleinräumige Bevölkerungsprognose bis 2032; *unter Berücksichtigung der in Planung befindlichen Nahversorgungsvorhaben (Angabe als überschlägige Gesamtverkaufsfläche).

Nahversorgungsstruktur im Außenstadtteil Berg Fidel (Stadtbezirk Hiltrup)

Im Stadtteil Berg Fidel⁴⁵ wird die fußläufige Nahversorgung weiterhin vorrangig durch den im Zentrum gelegenen Lebensmittelmarkt (nah & frisch) sichergestellt. Dagegen leisten die Lebensmitteldiscounter im Nordenosten des Stadtteils aufgrund ihrer städtebaulich bedingt integrierten Lage nur einen eingeschränkten Beitrag zur fußläufigen Nahversorgung und richten ihr Angebot vielmehr an Autokunden. Auch der strukturprägende Getränkemarkt im Bereich der Hammer Straße liegt an einem autokundenorientierten Standort. Demzufolge sind die Angaben zur quantitativen Nahversorgung in Berg Fidel entsprechend den Aussagen im EHZK Münster 2018 zu relativieren, wonach ein Großteil der Verkaufsflächen auch gegenwärtig nicht unmittelbar der fußläufigen Nahversorgung dient. Daher sind in erster Linie insbesondere die Versorgungsfunktionen der siedlungsräumlich gut integrierten Standorte langfristig zu sichern und – wenn flächenseitig möglich – zu stärken. Gleichzeitig sind Entwicklungen, welche den zentralen Versorgungsbereiche bzw. die integrierte Nahversorgung im Stadtteil wesentlich negativ beeinträchtigen, zu vermeiden. Darüber hinaus ist – entsprechend den Zielen des EHZK Münster 2018 – eine Verlagerung der nicht bzw. nur bedingt integrierten strukturprägenden Lebensmittelanbieter in städtebaulich integrierte Lagebereiche anzustreben, sofern sich geeignete Flächenpotenziale ergeben sollten.

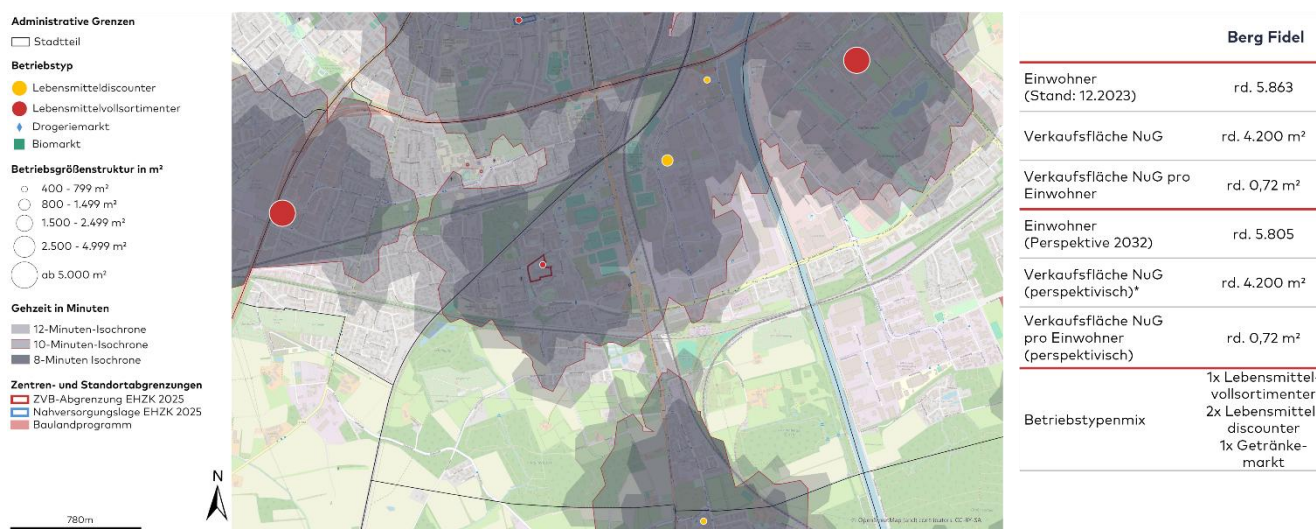


Abbildung 38: Nahversorgungsstruktur im Außenstadtteil Berg Fidel (Stadtbezirk Hiltrup)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 08-10/2024; Isochronen: ESRI, here.com (Geschwindigkeit: 5 km/h); Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Stadt Münster: Baulandprogramm 2024 – 2032; Stadt Münster: Kleinräumige Bevölkerungsprognose bis 2032; *unter Berücksichtigung der konkret in Planung befindlichen Nahversorgungsvorhaben gemäß Stadt Münster 2024.

Nahversorgungsstruktur im Außenstadtteil Hiltrup-Ost (Stadtbezirk Hiltrup)

Im Stadtteil Hiltrup-Ost⁴⁶ wird analog zum EHZK Münster 2018 eine nahezu flächendeckende Nahversorgung durch die zwei bestehenden Lebensmitteldiscounter bereitgestellt. Der Betriebstypenmix ist aufgrund des Fehlens eines Lebensmittelvollsortimenters aktuell nicht als ausgewogen zu bewerten. Dieses derzeit bestehende Defizit wird allerdings durch die geplante Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters im neuen, geplanten Stadtteilzentrum Hiltrup-Ost – Osttor perspektivisch entgegengewirkt. Hinsichtlich der quantitativen

⁴⁵ Weitere Informationen zum Entwicklungskonzept Berg Fidel (noch in Bearbeitung) finden Sie unter: <https://www.stadt-muenster.de/stadtplanung/stadtteile/stadtteilentwicklungskonzept-berg-fidel>.

⁴⁶ Weitere Informationen zum Stadtteilentwicklungskonzept Hiltrup-Ost finden Sie unter: https://www.stadt-muenster.de/fileadmin/user_upload/stadt-muenster/61_stadtplanung/pdf/Stadtteile/stek_hiltrup-ost.pdf.

Verkaufsflächenausstattung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel zeigt sich, dass der Stadtteil Hilstrup-Ost sowohl aktuell als auch vor dem Hintergrund der signifikanten Wohnbauentwicklungen perspektivisch über eine deutlich unterdurchschnittliche quantitative Ausstattung verfügt. Vor diesem Hintergrund gilt es, die quantitative und qualitative Nahversorgung im Stadtteil Hilstrup-Ost weiter bedarfsgerecht zu optimieren.

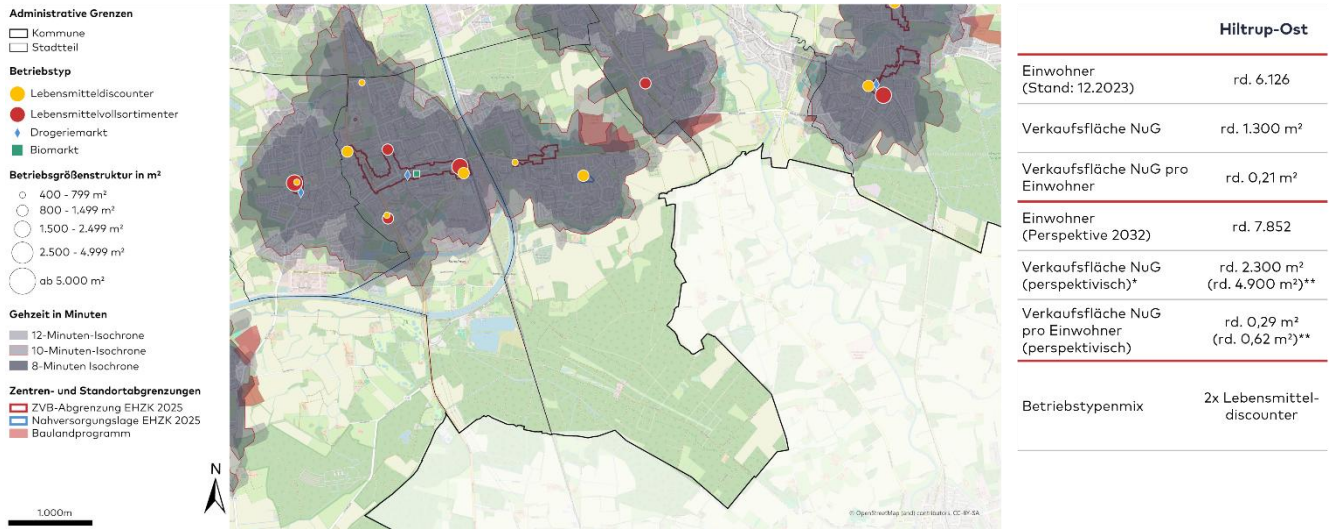


Abbildung 39: Nahversorgungsstruktur im Außenstadtteil Hilstrup-Ost (Stadtbezirk Hilstrup)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 08-10/2024; Isochronen: ESRI, here.com (Geschwindigkeit: 5 km/h); Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Stadt Münster: Baulandprogramm 2024 – 2032; Stadt Münster: Kleinräumige Bevölkerungsprognose bis 2032; * unter Berücksichtigung der konkret in Planung befindlichen Nahversorgungsvorhaben gemäß Stadt Münster 2024; **Angabe einer Spannweite hinsichtlich der geplanten Verkaufsfläche, daher Berechnung der niedrigsten und höchsten Verkaufsflächenausstattung.

Nahversorgungsstruktur im Außenstadtteil Hilstrup-Mitte (Stadtbezirk Hilstrup)

Im Stadtteil Hilstrup-Mitte besteht nach wie vor eine als positiv zu bewertende räumliche, quantitative und qualitative Nahversorgung. In diesem Kontext ist festzuhalten, dass sich die Lebensmittelmärkte EDEKA, ALDI Nord und LIDL im ZVB Stadtbereichszentrum Hilstrup-Mitte im Nachgang der Erstellung des EHZK Münster 2018 erweitert bzw. neu aufgestellt haben und somit die lebensmittelbezogene Nahversorgung im Stadtteil weiter gestärkt wurde. Demnach gilt es vorrangig, das Nahversorgungsangebot langfristig im Bestand zu sichern. Etwaige Verkaufsflächenentwicklungen über den derzeitigen Stand hinaus sind angesichts der überdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung dezidiert auf die absatzwirtschaftliche und städtebauliche sowie landesplanerische Konformität hin zu überprüfen.

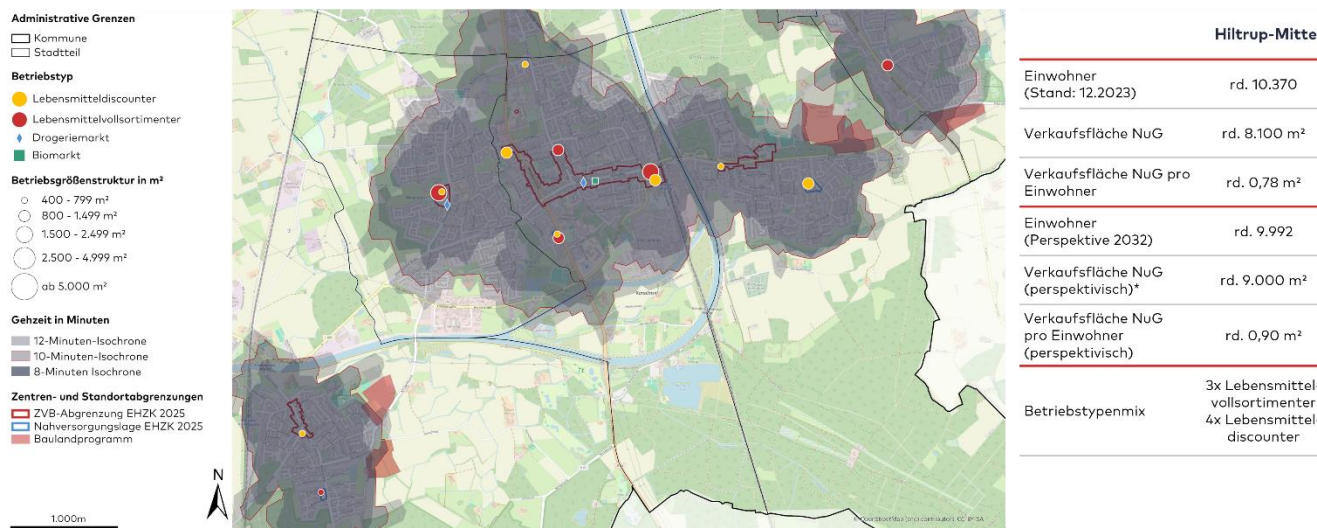


Abbildung 40: Nahversorgungsstruktur im Außenstadtteil Hiltrup-Mitte (Stadtbezirk Hiltrup)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 08-10/2024; Isochronen: ESRI, here.com (Geschwindigkeit: 5 km/h); Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Stadt Münster: Baulandprogramm 2024 – 2032; Stadt Münster: Kleinräumige Bevölkerungsprognose bis 2032; *unter Berücksichtigung der konkret in Planung befindlichen Nahversorgungsvorhaben gemäß Stadt Münster 2024.

Nahversorgungsstruktur im Außenstadtteil Hiltrup-West (Stadtbezirk Hiltrup)

Im Stadtteil Hiltrup-West wird durch die Lebensmittelmärkte im zentralen Versorgungsbereich eine nahezu flächendeckende fußläufige Nahversorgung bereitgestellt. Die qualitative Nahversorgung (Betriebstypenmix) ist durch das Vorhandensein eines Vollsortimenters und eines Lebensmitteldiscounters ebenfalls als positiv zu bewerten. Die Ausstattungskennziffern weisen hingegen sowohl aktuell als auch perspektivisch auf eine unterdurchschnittliche quantitative Verkaufsflächenausstattung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel hin. Im Ergebnis gilt es primär weiterhin, die bestehenden Lebensmittelmärkte im zentralen Versorgungsbereich im Sinne der Zentrenstärkung zu sichern und gemäß ihrer Versorgungsfunktion weiterzuentwickeln. Erst nachrangig dazu ist eine Nahversorgungsentwicklung zur Bereitstellung einer bedarfsgerechten Nahversorgung außerhalb der stadtteilspezifischen Zentrenstruktur an einem städtebaulich sinnvollen Alternativstandort anzustreben (nur sofern ohne städtebauliche negative Auswirkungen und landesplanerisch konform).

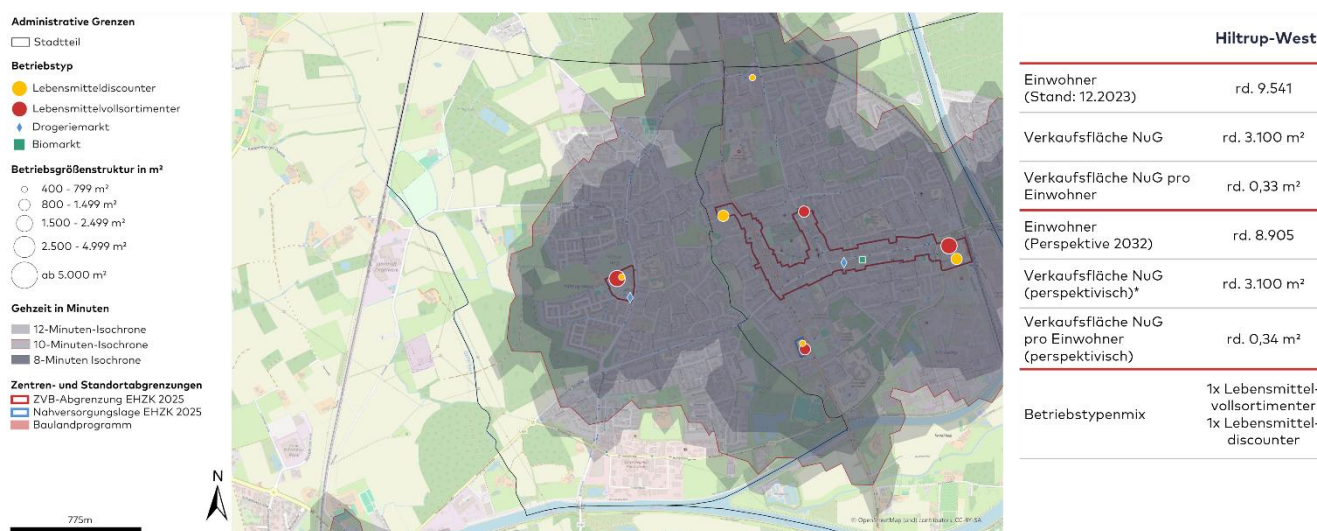


Abbildung 41: Nahversorgungsstruktur im Außenstadtteil Hiltrup-West (Stadtbezirk Hiltrup)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 08-10/2024; Isochronen: ESRI, here.com (Geschwindigkeit: 5 km/h); Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Stadt Münster: Baulandprogramm 2024 – 2032; Stadt Münster:

Nahversorgungsstruktur im Außenstadtteil Amelsbüren (Stadtbezirk Hiltrup)

Im Stadtteil Amelsbüren⁴⁷ wird durch die bestehenden Lebensmittelmärkte weiterhin eine überwiegend flächendeckende Nahversorgung bereitgestellt. Durch die erfolgte Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters (als Nachfolgenutzung eines ehemaligen Lebensmittelvollsortimenters) ist der Betriebstypenmix im Vergleich zum EHZK Münster 2018 nunmehr als ausgewogen zu bewerten. Die quantitative Verkaufsflächenausstattung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel stellt sich allerdings auch aktuell als deutlich unterdurchschnittlich dar. In diesem Kontext ergeben sich gewisse Handlungsbedarfe zur Optimierung der stadtteil-spezifischen Nahversorgungssituation. Dabei gilt es primär, das bestehende Nahversorgungszentrum Amelsbüren langfristig zu sichern und gemäß seiner Versorgungsfunktion weiterzuentwickeln (sofern unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Flächenrestriktionen möglich). Etwaige Entwicklungsbestrebungen außerhalb des ZVB sind allenfalls sekundär zulässig, sofern das Vorhaben standortgerecht dimensioniert ist, negative Auswirkungen auf ZVB und die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden sowie landesplanerische Vorgaben dem nicht entgegenstehen.

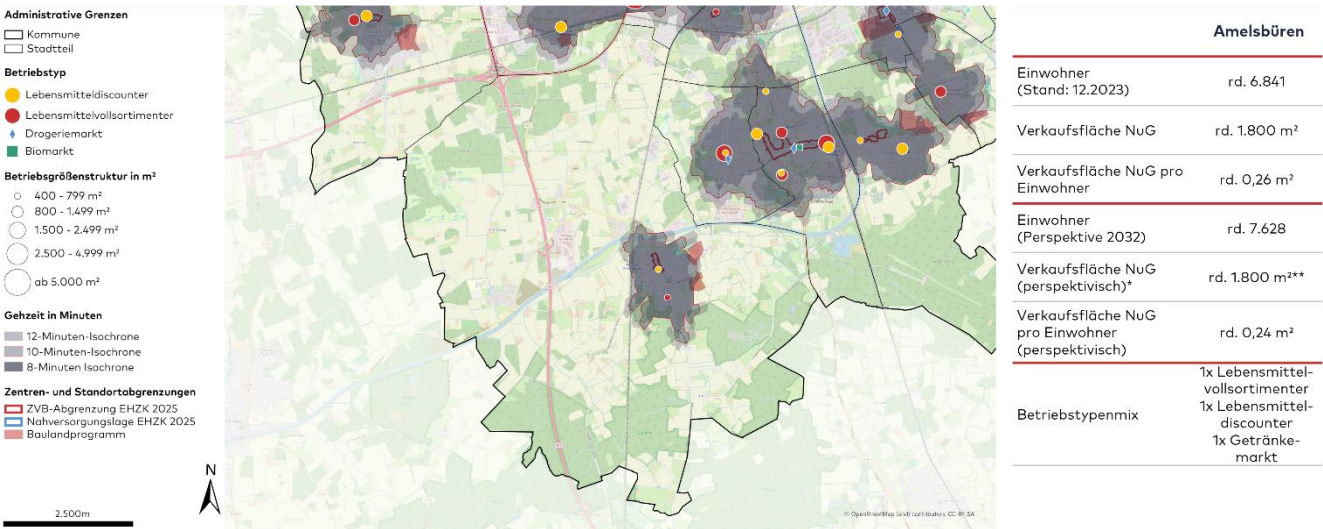


Abbildung 42: Nahversorgungsstruktur im Außenstadtteil Amelsbüren (Stadtbezirk Hiltrup)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 08-10/2024; Isochronen: ESRI, here.com (Geschwindigkeit: 5 km/h); Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Stadt Münster: Baulandprogramm 2024 – 2032; Stadt Münster: Kleinräumige Bevölkerungsprognose bis 2032; * unter Berücksichtigung der konkret in Planung befindlichen Nahversorgungsvorhaben gemäß Stadt Münster 2024; ** geplante Wiedernutzung des ehem. K+K-Marktes durch Neuansiedlung des Netto-Marktes bei gleichbleibender Gesamtverkaufsfläche.

7.3 HANDLUNGSPRIORITÄTEN ZUR NAHVERSORGUNG IN MÜNSTER

In Münster bestehen unter Berücksichtigung der signifikanten Siedlungs- und Einwohnerentwicklung, des demographischen Wandels und der wachsenden Konsumansprüche gewisse Handlungsbedarfe zur langfristigen Sicherung und zielgerichteten Weiterentwicklung der Nahversorgungssituation. Da mit zunehmendem Überschreiten absatzwirtschaftlicher Entwicklungsperspektiven gesamtstädtische oder kleinräumige Umsatzumverteilungen städtebaulich relevante

⁴⁷ Weitere Informationen zur Zukunftswerkstatt Amelsbüren finden Sie unter: <https://www.stadt-muenster.de/sessionnet/sessionnetbi/getfile.php?id=423303&type=do>.

Größenordnungen erreichen, die wiederum mit Betriebsschließungen und Trading-Down-Effekten einhergehen können, sollten die zukünftigen Ansiedlungsbemühungen der Stadt Münster weiterhin einer nach Handlungsprioritäten abgestuften

Strategie bestehen:

HANDLUNGSPRIORITÄTEN ZUR NAHVERSORGUNG IN MÜNSTER

Ziel 1: Fokus der Nahversorgung auf die zentralen Versorgungsbereiche

- Sicherung und Weiterentwicklung der jeweiligen Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche
- Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch Verkaufsflächenentwicklungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche resultieren könnten
- Verbesserung der Standortrahmenbedingungen vor allem bei aktuell nicht vollumfänglich marktgerechten Betrieben

Ziel 2: Nahversorgung an Nahversorgungslagen sowie an sonstigen städtebaulich integrierten Standorten sichern sowie im Sinne der Zukunftsfähigkeit ggf. bedarfs- bzw. funktionsgerecht fortentwickeln

- Sicherung der standortspezifischen Versorgungsfunktion und damit ggf. verbundene bedarfs- bzw. funktionsgerechte Verkaufsflächenanpassung (Fokus: Lebensmittelsegment); für diese Empfehlungen gilt zugleich das Nahversorgungsprüfschema (siehe Kapitel 7.4)
- Verkaufsflächenentwicklungen ohne negative Auswirkungen auf die ZVB sowie die wohnortnahe Grundversorgung und sofern landesplanerisch und konzeptionell konform (mögliche Verkaufsflächenerweiterungen sind vorhabenbezogen zu prüfen)
- Keine weitere Erhöhung der Standortattraktivität, sofern diese wesentliche negative Beeinträchtigungen der ZVB zur Folge hat
- Neue Nahversorgungslagen müssen die konzeptionellen Kriterien erfüllen
- In den kleineren Stadtteilen ohne ausreichende Mantelbevölkerung für marktgerechte Nahversorgungsangebote soll es konzeptionell nach wie vor möglich sein, eine stadtteilspezifisch angepasste Nahversorgung über alternative Anbieter (z. B. Kleinflächenkonzepte, Hofläden) bereitzustellen

Ziel 3: Keine Neuansiedlungen an den Sonderstandorten und in siedlungsstrukturell nicht integrierten Lagen sowie restriktiver Umgang mit Bestandserweiterungen

- An den Sonderstandorten und in siedlungsstrukturell nicht integrierten Lagen Sicherung der bestehenden Versorgungsfunktion; darüber hinaus keine Neuansiedlungen von Nahversorgungsbetrieben (Ausnahme: Tankstellenshops, Kioske oder Hofläden).
- Im Rahmen des Bestandsschutzes können ausnahmsweise geringfügige VKF-Erweiterungen genehmigt werden, wenn diese für eine funktionsgerechte Weiternutzung des Bestandbetriebes im Sinne der Erhaltung und zeitgemäßen Nutzung des Betriebes unbedingt notwendig sind und wenn hierdurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche und der wohnortnahen Grundversorgung erfolgt sowie die Vorhabenplanung landesplanerisch konform ist. Analog zum EHZK Münster 2018 kann unter einer geringfügigen Verkaufsflächenerweiterung i. d. R. eine Erhöhung der Verkaufsfläche um bis zu 10 % verstanden werden. Eine ausdifferenzierte Begrenzung ist im begründeten Einzelfall unter Abwägung stadtentwicklungspolitischer, auswirkungsbezogener, landesplanerischer, rechtlicher und betreiberseitiger Aspekte nach Einzelfallprüfung möglich. Eine mehrfache „geringfügige“ Erweiterung innerhalb eines kurzen Betrachtungszeitraums soll nicht möglich sein.

Für diese Empfehlungen gelten die Steuerungsleitsätze (siehe Kapitel 11.2), die ein ausgewogenes Regularium zum Schutz und zur Entwicklung sowohl der zentralen Versorgungsbereiche als auch der wohnortnahen Versorgung in der Fläche beinhalten. Zudem wird empfohlen, die vorstehenden Handlungsprioritäten durch entsprechende bauleitplanerische Festsetzungen umzusetzen.

7.4 STANDORTGERECHTE DIMENSIONIERUNG VON LEBENSMITTELMÄRKTEN

Aufgrund der hohen Bedeutung von größeren Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz in den zentralen Versorgungsbereichen, sollen Einzelhandelsvorhaben mit einem **nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment** vorrangig in den zentralen Versorgungsbereichen selbst gesichert und weiterentwickelt werden.

Nachgeordnet soll das integrierte Nahversorgungsangebot außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (insbesondere an Nahversorgungslagen) gesichert und bedarfsgerecht weiterentwickelt werden. Für diese Vorhaben **außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche** ist im Rahmen künftiger Konformitätsprüfungen zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept das folgende Prüfschema anzuwenden (siehe Abbildung 43).

Das Prüfschema dient der Ersteinschätzung von **lebensmittelbezogenen Nahversorgungsvorhaben** (Ansiedlungen und Erweiterungen) mit einem nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment gemäß Sortimentsliste, das vorrangig auf die wohnortnahe Versorgung ausgerichtet ist und somit einen wesentlichen Teil des zu erwartenden Umsatzes aus dem situativen Nahbereich abschöpft (somit Fokussierung auf die Ersteinordnung von klassischen Lebensmittelvollsortimenten und Lebensmitteldiscountern).

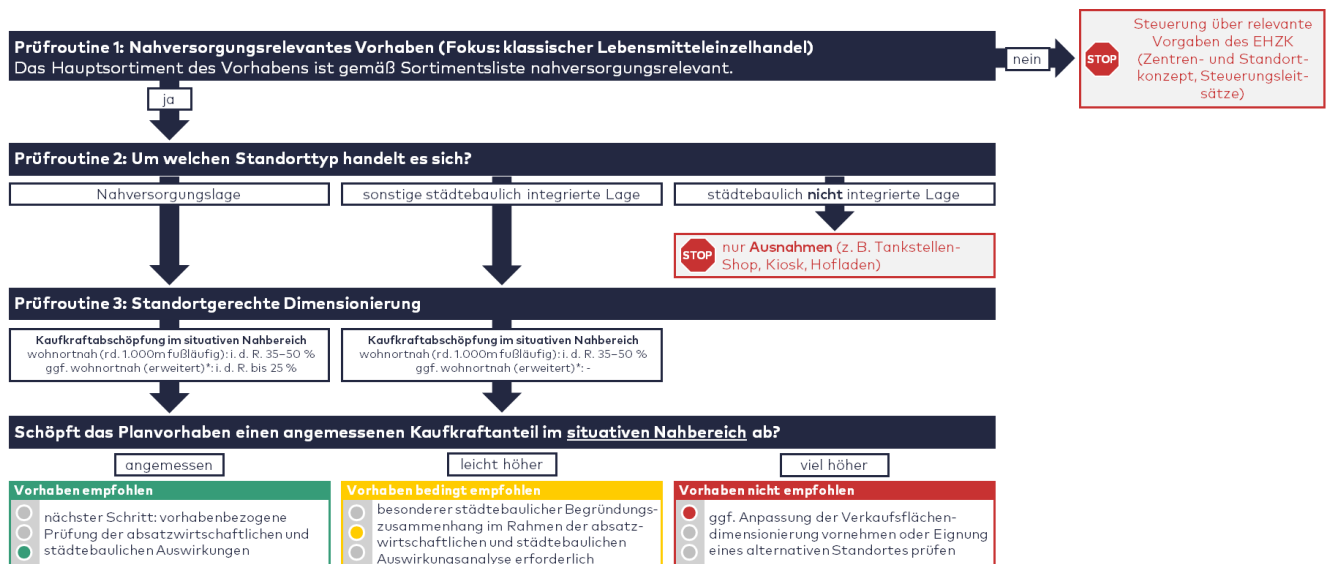


Abbildung 43: Prüfschema der Konzeptkongruenz bei der Ansiedlung oder Erweiterung von Betrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Hinweis: Eine konzeptionelle Empfehlung ersetzt keine einzelfallbezogene Verträglichkeitsanalyse; *vgl. Einzelhandelserlass NRW 2021.

Das Nahversorgungsprüfschema resultiert in einer Ampel. Eine „grüne Ampel“ zeigt eine positive Bewertung an, eine „rote Ampel“ hingegen eine negative Bewertung. Eine uneindeutige Bewertung wird durch eine „gelbe Ampel“

dargestellt, welche eine bedingte Eignung darstellt. Die Bewertungskriterien werden im Folgenden näher erläutert. **Eine konzeptionelle Empfehlung ersetzt keine einzelfallbezogene Verträglichkeitsanalyse.**

Prüfroutine 1: Nahversorgungsrelevantes Vorhaben (Fokus: klassischer Lebensmitteleinzelhandel)

Nahversorgungsvorhaben sind i. d. R. nur Ansiedlungen und Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben (nur klassischer Lebensmitteleinzelhandel), deren Verkaufsfläche mindestens zu 90 % aus nahversorgungsrelevanten Sortimenten (gleichzeitig zentrenrelevant) besteht.

Ist das zu prüfende Nahversorgungsvorhaben ein nahversorgungsrelevantes Vorhaben, so kann mit Prüfroutine 2 fortgefahren werden. Ist das zu prüfende Nahversorgungsvorhaben nicht nahversorgungsrelevant, erfolgt eine Prüfung als zentrenrelevantes oder nicht zentren- und nicht nahversorgungsrelevantes⁴⁸ Vorhaben unter Berücksichtigung der weiteren Zielvorgaben des vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (Zentren- und Standortkonzept, Steuerungsleitsätze).

Prüfroutine 2: Standorttyp

Für die Prüfroutine 2 erfolgt eine Bewertung des Standorttyps, wobei nach Nahversorgungslagen und städtebaulich integrierten Lagen unterschieden wird. Für die im Rahmen des Konzeptes bereits überprüften Standorte kann mit der Einstufung nach Kapitel 7.1 fortgefahren werden. Diese sollte jedoch bei wesentlichen Veränderungen der Standortrahmenbedingungen im Umfeld des Planvorhabens nochmals überprüft werden. Darüber hinaus ist es auch ohne Konzeptfortschreibung möglich, neue Nahversorgungslagen auszuweisen. Hierzu sind die genannten Kriterien für Nahversorgungslagen zu prüfen.

Eine städtebauliche Integration liegt vor, wenn der Vorhabenstandort im direkten räumlich-funktionalen Zusammenhang zu Gebieten mit Wohnbebauung steht bzw. idealerweise größtenteils von Wohnbebauung umgeben ist. Darüber hinaus soll eine fußläufige Anbindung an die zugeordneten Wohnsiedlungsbereiche vorliegen (z. B. Fußwege, Querungshilfen über stark befahrene Straßen, keine städtebaulichen oder naturräumlichen Barrieren). Bei einer bauleitplanerisch gesicherten städtebaulichen Integration gilt diese Prüfroutine ebenfalls als erfüllt.

Gegenüber einer städtebaulich integrierten Lage müssen für die Bewertung als Nahversorgungslage zusätzlich die weiteren Kriterien für die Ausweisung einer Nahversorgungslage (siehe Kapitel 7.1) erfüllt sein.

Ein städtebaulich nicht integrierter Standort (z. B. Gewerbegebietslagen oder bei gänzlich fehlender umgebender Wohnbebauung) stellt ein Ausschlusskriterium dar.

Im Falle eines Nahversorgungsvorhabens an einer Nahversorgungslage oder an einer sonstigen integrierten Lage kann mit Prüfroutine 3 fortgefahren werden.

⁴⁸ Nachfolgend abgekürzt als nicht zentrenrelevantes Sortimente.

Prüfroutine 3: Standortgerechte Dimensionierung

Ein wesentlicher Teil des zu erwartenden Vorhabenumsatzes soll aus dem situativen Nahbereich abgeschöpft werden können. Die Höhe der konzeptionell angemessenen Kaufkraftabschöpfung ergibt sich aus dem Standorttyp.

- Bei Nahversorgungslagen sind aus fachgutachterlicher Sicht aufgrund der besonderen Versorgungsbedeutung Kaufkraftabschöpfungsquoten im situativen wohnortnahen Bereich von rd. 35 bis 50 % und im erweiterten wohnortnahen Bereich von rd. 25 % anzunehmen.
- Bei einem sonstigen städtebaulich integrierten Standort kann in der Regel von einer Kaufkraftabschöpfung von rd. 35 bis 50 % im situativen wohnortnahen Bereich ausgegangen werden.

Spannweite der Kaufkraftabschöpfung: Die jeweilige Abschöpfung der sortimentspezifischen Kaufkraft im situativen Nahbereich soll abhängig von verschiedenen Rahmenbedingungen im Einzelfall abgeleitet werden. Relevante Rahmenbedingungen sind hierbei u. a. die Angebotsqualität in Relation zur Nachfragesituation, die Optimierung der Standortrahmenbedingungen eines Bestandsbetriebes, räumlich unterversorgte Bereiche sowie siedlungsstrukturelle und wettbewerbliche Gegebenheiten.

Abgrenzung des situativen Nahbereichs: Der situative Nahbereich ist im Einzelfall unter Berücksichtigung der siedlungsräumlichen, wettbewerblichen und topografischen Gegebenheiten abzuleiten und soll sich an einer fußläufigen Entfernung von rd. 1.000 m orientieren. Nahegelegene Wettbewerber und zentrale Versorgungsbereiche können jedoch zu einer Reduzierung des situativen Nahbereiches führen. Darüber hinaus können fehlende Nahversorgungsangebote und qualitativ hochwertige Fußwegeverbindungen auch eine Ausweitung des situativen Nahbereiches begründen. Grundsätzlich soll sich der situative Nahbereich an siedlungsräumlichen Zusammenhängen sowie städtebaulichen und naturräumlichen Barrieren orientieren. Ein deutlich über den **wohnortnahen Bereich** (rd. 1.000 m fußläufige Entfernung) hinausgehender Nahbereich kann in begründeten Ausnahmefällen möglich sein, um z. B. bislang und auch zukünftig dauerhaft unterversorgte Siedlungslagen (z. B. aufgrund zu geringer Mantelbevölkerung) einzuschließen, die im Einzugsbereich des Vorhabenbetriebs liegen. Solche **erweiterten wohnortnahen Bereiche** umfassen i. d. R. bis zu 10 min Fahrzeit mit dem Fahrrad oder annähernd 2,0 km bis 2,5 km Radfahrdistanz (vgl. Einzelhandelserlass NRW 2021). Für die erweiterten wohnortnahen Bereiche ist von einer deutlich niedrigeren Kaufkraftabschöpfung (i. d. R. bis zu 25 %) auszugehen. Der für den Vorhabenbetrieb im Rahmen dieser Prüfroutine zugrunde gelegte situative Nahbereich dient auch als Bemessungsgrundlage für den Schutz zentraler Versorgungsbereiche.

Abschließende Gesamtbewertung

Bei einer für den Standorttyp **angemessenen Kaufkraftabschöpfung** („grüne Ampel“) ist das Vorhaben als grundsätzlich konform zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept zu bewerten. Diese Vorprüfung ersetzt keine einzelfallbezogene Auswirkungsanalyse. Es wird zusätzlich empfohlen, die Auswirkungen des Vorhabens im Rahmen einer einzelfallbezogenen Auswirkungsanalyse zu ermitteln, in die das Ergebnis des Prüfschemas mit einfließt.

Eine **geringfügige Überschreitung** um bis zu 5 %-Punkte wird im Rahmen des Nahversorgungsprüfschemas zwar nicht mehr als angemessene, jedoch lediglich als „leicht höhere“ Abschöpfungsquote gewertet und erfährt demnach eine entsprechende Abwertung („gelbe Ampel“). Dabei ist insbesondere vor dem Hintergrund der anhaltenden Dynamik im Einzelhandel (u. a. Standortverlagerungen, Betriebserweiterungen, Veränderungen der Betriebstypen) die empfohlene Kaufkraftabschöpfung somit als Richtwert – und nicht als fixer Wert – zu verstehen. Eine Ansiedlung/Erweiterung sollte in diesem Fall jedoch mit situationsabhängigen Empfehlungen (z. B. Verbesserung der fußläufigen Erreichbarkeit, leichte Reduzierung der Verkaufsfläche) verknüpft werden. Die genauen Auswirkungen des Planvorhabens sind zudem im Rahmen einer einzelfallbezogenen Verträglichkeitsanalyse zu ermitteln, in die das Ergebnis des Prüfschemas mit einfließt.

Eine noch höhere Abschöpfungsquote stellt i. d. R. ein Ausschlusskriterium dar („rote Ampel“). Eine Konformität zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept liegt damit voraussichtlich nicht vor und es wird empfohlen, eine Anpassung der Verkaufsflächendimensionierung vorzunehmen oder die Eignung eines alternativen Standortes zu prüfen.

Grundsätzlich sind die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen eines Vorhabens auf Basis einer validen und nachvollziehbaren Methodik zu ermitteln und darzustellen. Dabei sind für die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens auch realistisch zu erwartende **maximale Flächenproduktivitäten** zu verwenden.

Neben der Ermittlung potenzieller absatzwirtschaftlicher Auswirkungen (Umsatzumverteilungen) ist in diesem Fall v. a. eine **städtebaulich begründete Analyse** und eine städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsziele für die (untersuchungsrelevanten) zentralen Versorgungsbereiche sowie auf die Nahversorgungsstrukturen zu erbringen. Dabei sind auch mögliche Strukturverschiebungen in den zentralen Versorgungsbereichen von Bedeutung.

Neben den zentralen Versorgungsbereichen bestehen in Münster weitere strukturprägende Einzelhandelsagglomerationen mit einem deutlichen Standortgewicht, die bereits im EHZK Münster 2018 als Sonderstandorte definiert wurden. Im Sinne der gesamstädtischen Standortbalance und der übergeordneten Entwicklungszielstellung zur Einzelhandelsentwicklung in Münster sind weiterhin mehrere Zielstellungen mit der Weiterentwicklung der Sonderstandorte verbunden. So sind Sonderstandorte nach wie vor grundsätzlich als Ansiedlungsbereiche für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment zu verstehen. Sie dienen der Angebots-ergänzung der zentralen Versorgungsbereiche, indem sie Einzelhandelsbetriebe aufnehmen,

- die einen überdurchschnittlichen Flächenverbrauch aufweisen,
- die in den zentralen Versorgungsbereichen räumlich betrachtet nur bedingt bzw. gar nicht anzusiedeln wären,
- die Sortimente führen, die den zentralen Versorgungsbereich wie auch die flächendeckende Nahversorgungsstruktur in ihrer Entwicklung nicht negativ beeinträchtigen.

Die gezielte Ausweisung von Sonderstandorten und die nähere planerische Befassung mit ihnen trägt begünstigend dazu bei, dass

- Angebotsflächen für geeignete Vorhaben kurzfristig zur Verfügung gestellt werden können, weil die realen Flächen dazu frühzeitig vorbereitet werden und die örtliche Bauleitplanung diesbezügliche Angebote bereits im Vorfeld gestalten kann,
- ihre Leistungsfähigkeit gezielt optimiert werden kann, z. B. in erschließungstechnischen Fragestellungen,
- sie durch Aufgabenteilung, Spezialisierung, Größe sowie die Bündelungswirkung auch in der überörtlichen Nachfrage als Einkaufsstandort für bestimmte Sortimente deutlich wahrgenommen werden,
- benachbarte Nutzungsarten durch eine räumlich klare Fassung der jeweiligen Sonderstandorte vor einem schleichend unter Druck geratenen Bodenpreisgefüge, der von der Einzelhandelsfunktion ausgehen könnte, geschützt werden. Dieses wird insbesondere den auf günstige Grundstücke und Entwicklungsspielräume angewiesenen sonstigen Gewerbe- oder Handwerksbetrieben zugutekommen,
- Gewerbe- und Industriegebiete für entsprechende Betriebe freigehalten und Freiräume gesichert werden können.

8.1 SONDERSTANDORTE IN MÜNSTER

Für Münster werden mit den Sonderstandorten Schiffahrter Damm/An der Kleimannbrücke, Steinfurter Straße/BAB 1, Loddenheide, Hammer Straße/Trauttmansdorffstraße, Weseler Straße und Robert-Bosch-Straße weiterhin insgesamt **sechs Sonderstandorte** fortgeschrieben (siehe Abbildung 44).

Administrative Grenzen
 □ Kommune
Zentren- und Standortabgrenzungen
 ● Sonderstandort

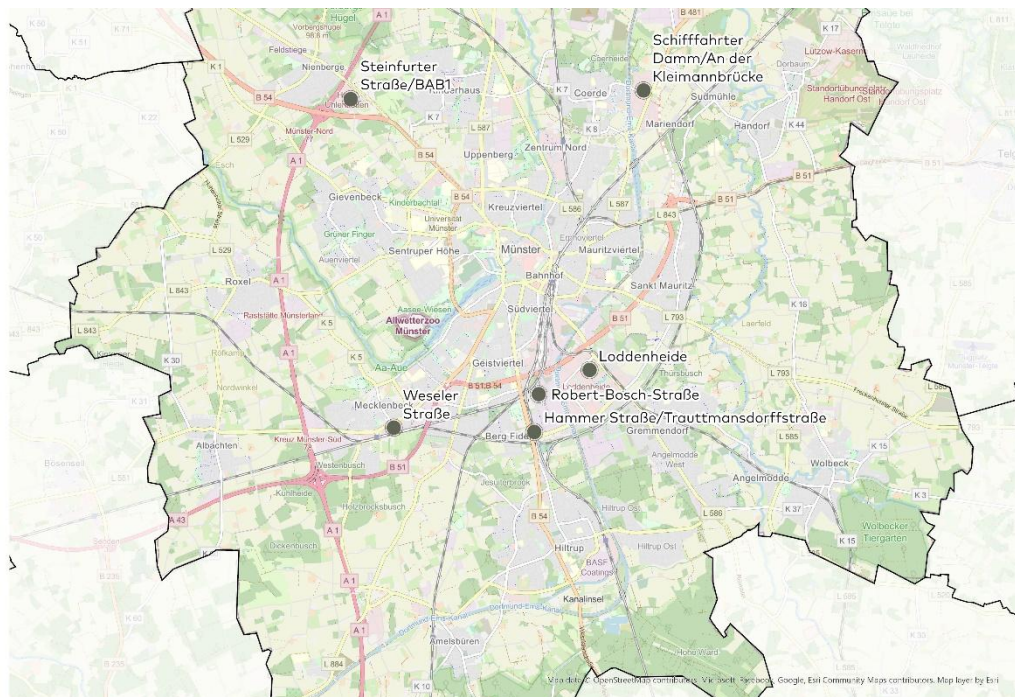


Abbildung 44: Sonderstandorte in Münster (Zielperspektive)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Eine gesamtstädtische Konzentration auf diese bereits ausgebildeten und leistungsfähigen Sonderstandorte ist aus städtebaulicher Sicht weiterhin sinnvoll, um Angebote aus Kundensicht attraktiv räumlich zu bündeln und einer Dispersion des Einzelhandelsstandortgefüges, auch im Interesse der Standortsicherung für Handwerks-, produzierende und weiterverarbeitende Gewerbebetriebe, entgegenzuwirken. Darüber hinaus schafft die Standortbündelung auch für das überörtliche Nachfragepotenzial im oberzentralen Einzugsgebiet interessantere Standorte und kann somit zur Sicherung und zum Ausbau der Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland beitragen.

Nachfolgend werden die Angebotsstruktur sowie räumliche Ausprägung der empfohlenen Sonderstandorte dargestellt.

Sonderstandort Steinfurter Straße/BAB 1 (E_1)



Abbildung 45: Abgrenzung Sonderstandort Steinfurter Straße/BAB 1 (Zielperspektive)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten Erhebung Stadt + Handel 08-10/2024; Kartengrundlage Stadt Münster; *inkl. Bäckerei, Fleischerei; **klassisches Handwerk; ***davon Handwerk: 14%, nur klassisches Handwerk (ohne Bäckerei, Fleischerei etc.).

- Anzahl der Einzelhandelsbetriebe: 5
- Standortspezifische Gesamtverkaufsfläche: rd. 47.000 m²
- Magnetbetrieb: Möbelhaus Höffner
- Räumliche Abgrenzung (Zielperspektive):
 - im südlichen Bereich Einkürzung der räumlichen Fassung um den ehem. Anbieter Möbel Discount (nunmehr Tovar Elektrotechnik und somit keine Prägung durch den Einzelhandel)
 - im Nordwesten Erweiterung des Sonderstandortes um die Betreiber Dobermann GmbH Baustoffhandel und Büroeinrichtungen Steffers
 - im Nordosten Einkürzung der räumlichen Fassung aufgrund perspektivischer (handelsferner) Entwicklungen
 - darüber hinaus Fortschreibung der räumlichen Fassung gemäß EHZK Münster 2018

Sonderstandort Schiffahrter Damm/An der Kleimannbrücke (E_2)

Funktion

- Nahrungs- und Genussmittel*
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf
- Gastronomie
- Handwerk**
- Weitere Zentrenergänzende Funktion***
- Leerstand

Betriebsgrößenstruktur in m²

- unter 100 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 1.499 m²
- 1.500 - 2.499 m²
- 2.500 - 4.999 m²
- ab 5.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

- ▬ Sonderstandort EHZK 2018
- ▬ Sonderstandort EHZK 2025



Abbildung 46: Abgrenzung Sonderstandort Schiffahrter Damm/An der Kleimannbrücke (Zielperspektive)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten Erhebung Stadt + Handel 08-10/2024; Kartengrundlage Stadt Münster; *inkl. Bäckerei, Fleischerei; **klassisches Handwerk; ***davon Handwerk: 14%, nur klassisches Handwerk (ohne Bäckerei, Fleischerei etc.).

- Anzahl der Einzelhandelsbetriebe: 20
- Standortspezifische Gesamtverkaufsfläche: rd. 26.000 m²
- Magnetbetriebe: Hornbach, REDDY Küchen & Elektrowelt, Lucky Bike, Jysk, Meyers Gartenmöbel, Hammer, Tedox
- Räumliche Abgrenzung (Zielperspektive):
 - im Sinne einer perspektivischen Fortentwicklung mit dem nicht zentrenrelevanten Einzelhandel erfolgt die Erweiterung des Sonderstandortes um die östlich angrenzende Fläche (gemäß FNP derzeit als GE dargestellt)
 - darüber hinaus Fortschreibung der räumlichen Fassung gemäß EHZK Münster 2018

Sonderstandort Loddenheide (E_3)

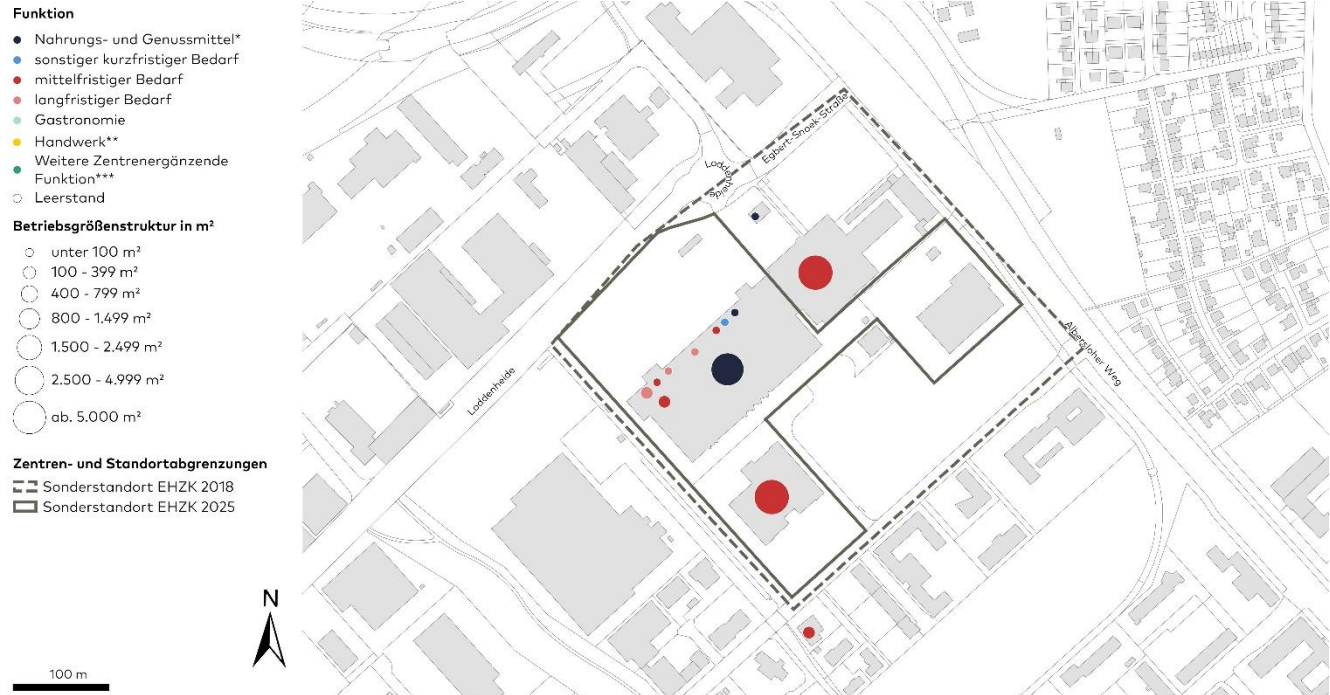


Abbildung 47: Abgrenzung Sonderstandort Loddenheide (Zielperspektive)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten Erhebung Stadt + Handel 08-10/2024; Kartengrundlage Stadt Münster; *inkl. Bäckerei, Fleischerei; **klassisches Handwerk; ***davon Handwerk: 14%, nur klassisches Handwerk (ohne Bäckerei, Fleischerei etc.).

- Anzahl der Einzelhandelsbetriebe: 10
- Standortspezifische Gesamtverkaufsfläche: rd. 18.000 m²
- Magnetbetriebe: Gartencenter Blumen Risse, Marktkauf
- Räumliche Abgrenzung (Zielperspektive):
 - Rücknahme um die Fläche des Hellweg-Baumarktes angesichts der avisierten Standortaufgabe sowie der anschließenden Nachnutzung durch einen Großhandelsbetrieb
 - Reduzierung um die Entwicklungsfläche zum Neubau des Polizeipräsidiums Münster
 - darüber hinaus Fortschreibung der räumlichen Fassung gemäß EHJK Münster 2018

Sonderstandort Robert-Bosch-Straße (E_4)

Funktion

- Nahrungs- und Genussmittel*
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf
- Gastronomie
- Handwerk**
- Weitere Zentrenergänzende Funktion***
- Leerstand

Betriebsgrößenstruktur in m²

- unter 100 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 1.499 m²
- 1.500 - 2.499 m²
- 2.500 - 4.999 m²
- ab 5.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

- ▬ Sonderstandort EHJK 2018
- ▬ Sonderstandort EHJK 2025

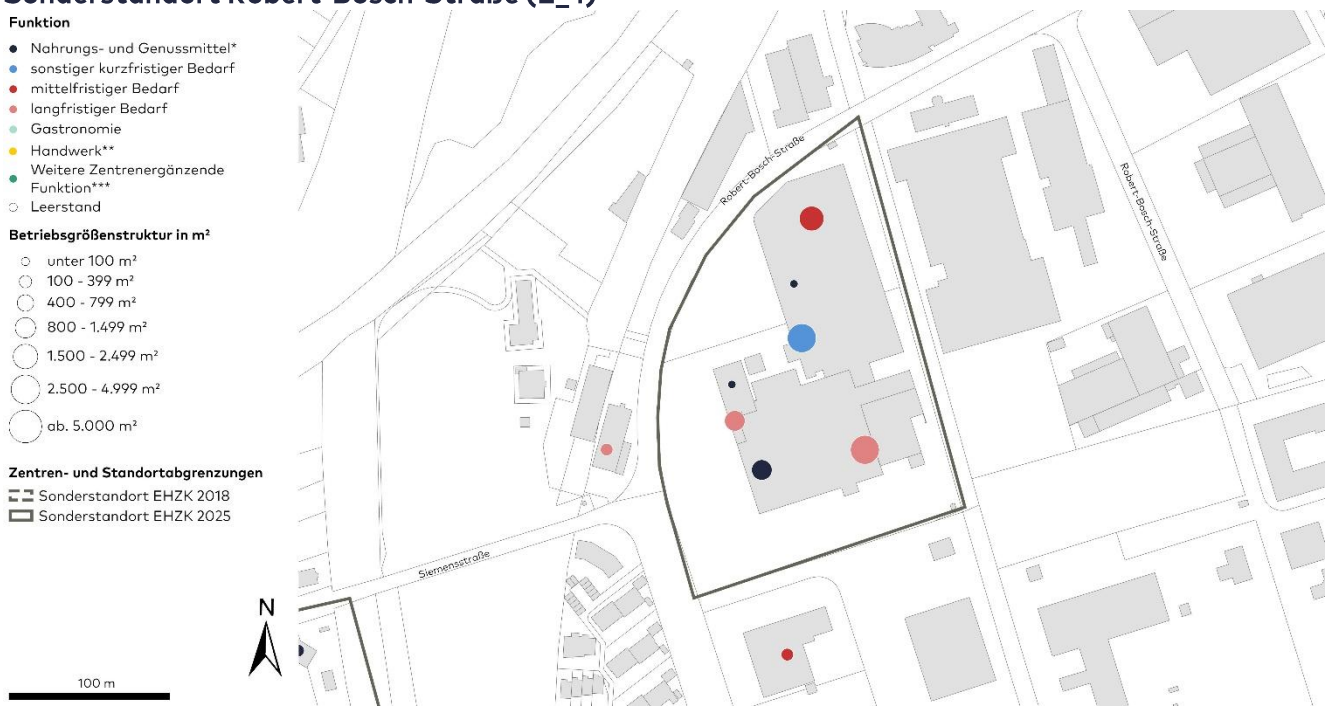


Abbildung 48: Abgrenzung Sonderstandort Robert-Bosch-Straße (Zielperspektive)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten Erhebung Stadt + Handel 08-10/2024; Kartengrundlage Stadt Münster; *inkl. Bäckerei, Fleischerei; **klassisches Handwerk; ***davon Handwerk: 14%, nur klassisches Handwerk (ohne Bäckerei, Fleischerei etc.).

- Anzahl der Einzelhandelsbetriebe: 7
- Standortspezifische Gesamtverkaufsfläche: rd. 10.000 m²
- Magnetbetriebe: Lucky Bike, Jeggler – das Bett, Media Markt, Kölle Zoo, Lidl
- Räumliche Abgrenzung (Zielperspektive):
 - Fortschreibung der räumlichen Fassung gemäß EHJK Münster 2018

Sonderstandort Hammer Straße/Trauttmansdorffstraße (E_5)

Funktion

- Nahrungs- und Genussmittel*
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf
- Gastronomie
- Handwerk**
- Weitere Zentrenergänzende Funktion***
- Leerstand

Betriebsgrößenstruktur in m²

- unter 100 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 1.499 m²
- 1.500 - 2.499 m²
- 2.500 - 4.999 m²
- ab 5.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

- Sonderstandort EHJK 2018
- Sonderstandort EHJK 2025
- ZVB-Abgrenzung EHJK 2018
- ZVB-Abgrenzung EHJK 2025



Abbildung 49: Abgrenzung Sonderstandort Hammer Straße/Trauttmansdorffstraße (Zielperspektive)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten Erhebung Stadt + Handel 08-10/2024; Kartengrundlage Stadt Münster; *inkl. Bäckerei, Fleischerei; **klassisches Handwerk; ***davon Handwerk: 14%, nur klassisches Handwerk (ohne Bäckerei, Fleischerei etc.).

- Anzahl der Einzelhandelsbetriebe: 10
- Standortspezifische Gesamtverkaufsfläche: rd. 16.100 m²
- Magnetbetriebe: toom-Baumarkt, BabyOne, Fahrrad XXL Hürter, novum, trinkgut, Fliesen-Centrum Linnenbecker
- Räumliche Abgrenzung (Zielperspektive):
 - Fortschreibung der räumlichen Fassung gemäß EHJK Münster 2018

Sonderstandort Weseler Straße (E_6)



Abbildung 50: Abgrenzung Sonderstandort Weseler Straße (Zielperspektive)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten Erhebung Stadt + Handel 08-10/2024; Kartengrundlage Stadt Münster; *inkl. Bäckerei, Fleischerei; **klassisches Handwerk; ***davon Handwerk: 14%, nur klassisches Handwerk (ohne Bäckerei, Fleischerei etc.).

- Anzahl der Einzelhandelsbetriebe: 7
- Standortspezifische Gesamtverkaufsfläche: rd. 8.000 m²
- Magnetbetriebe: Poco Einrichtungshaus
- Räumliche Abgrenzung (Zielperspektive):
 - Fortschreibung der räumlichen Fassung gemäß EHJK Münster 2018

8.2 EMPFEHLUNGEN FÜR DIE SONDERSTANDORTE

Im Sinne einer funktionsgerechten Arbeitsteilung sollte an den Sonderstandorten insbesondere eine mit den zentralen Versorgungsbereichen abgestimmte Entwicklung erfolgen. Demnach sollen die Sonderstandorte analog zum EHJK Münster 2018 als Positivräume für den (großflächigen) Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment dienen. Da Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment jedoch auch zur Angebotsattraktivierung in den Zentren beitragen kann, sollte bei entsprechenden Ansiedlungsbestrebungen (insbesondere bei kleinteiligen Vorhaben) stets geprüft werden, inwieweit eine Entwicklung alternativ nicht auch in den zentralen Versorgungsbereichen (hierbei vorrangig in der City/Innenstadt und den Stadtbereichszentren) möglich ist. Darüber hinaus ist eine Ansiedlung eines (großflächigen) Einzelhandelsbetriebs mit nicht zentrenrelevantem oder nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment grundsätzlich auch an anderen Standorten im gesamten Stadtgebiet möglich, sofern städtebauliche bzw. versorgungsstrukturelle Gründe dafür (z. B. Nachnutzungsoption, Ersatz zentrenrelevanter und/oder nahversorgungsrelevanter Sortimente durch nicht zentrenrelevante Sortimente) und landesplanerische Vorgaben nicht dagegen sprechen.

Um mehr als unerhebliche negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die integrierte Nahversorgung auszuschließen, sind Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem sowie

zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment an den Sonderstandorten auch künftig auszuschließen. Gleichzeitig sollte nach wie vor ein restriktiver Umgang mit zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimenten erfolgen. Entsprechende Empfehlungen sind dem Steuerungsleitsatz III (vgl. Kapitel 11.2) zu entnehmen. Im zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich sollte demnach der Fokus auf einer langfristigen Sicherung der bereits bestehenden Versorgungsfunktion gelegt werden. Um jedoch auch weiterhin der Dynamik im Einzelhandel gezielt Rechnung zu tragen, soll bestehenden Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem sowie zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment im Rahmen des Bestandsschutzes konzeptionell eine geringfügige Verkaufsflächenausweitung (i. d. R. rd. 10 %) ermöglicht werden (analog zu den bereits bestehenden Empfehlungen gemäß EHZK Münster 2018). Eine ausdifferenzierte Begrenzung ist im begründeten Einzelfall unter Abwägung stadtentwicklungspolitischer, auswirkungsbezogener, landesplanerischer, rechtlicher und betreiberseitiger Aspekte nach Einzelfallprüfung vorzunehmen. Eine mehrfache „geringfügige“ Erweiterung innerhalb eines kurzen Betrachtungszeitraums soll nicht möglich sein.

Etwaige Ansiedlungs- und Erweiterungsbestrebungen an den Sonderstandorten über den aktuellen Bestand hinaus sind im jeweiligen Einzelfall unter Berücksichtigung der städtebaulichen und landesplanerischen Verträglichkeit dezidiert zu überprüfen.

9

Zentren- und Standortmodell für die Stadt Münster (Zielperspektive)

Zusammenfassend werden in Münster gemäß vorliegender Konzeptfortschreibung mit der **City/Innenstadt**, den **acht Stadtbereichszentren**, den **16 Stadtteilzentren** sowie den **sieben Nahversorgungszentren** nunmehr insgesamt **32 zentrale Versorgungsbereiche** ausgewiesen. In Ergänzung dazu werden mit den Standortbereichen Schiffahrter Damm/An der Kleimannbrücke, Steinfurter Straße/BAB 1, Loddeneide, Hammer Straße/Trauttmansdorffstraße, Weseler Straße und Robert-Bosch-Straße nach wie vor **sechs Sonderstandorte** definiert. In den nachfolgenden Abbildungen werden die räumliche Verteilung und die Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche sowie der Sonderstandorte gemäß beschriebener Zielperspektive auf gesamtstädtischer Ebene zusammenfassend dargestellt.

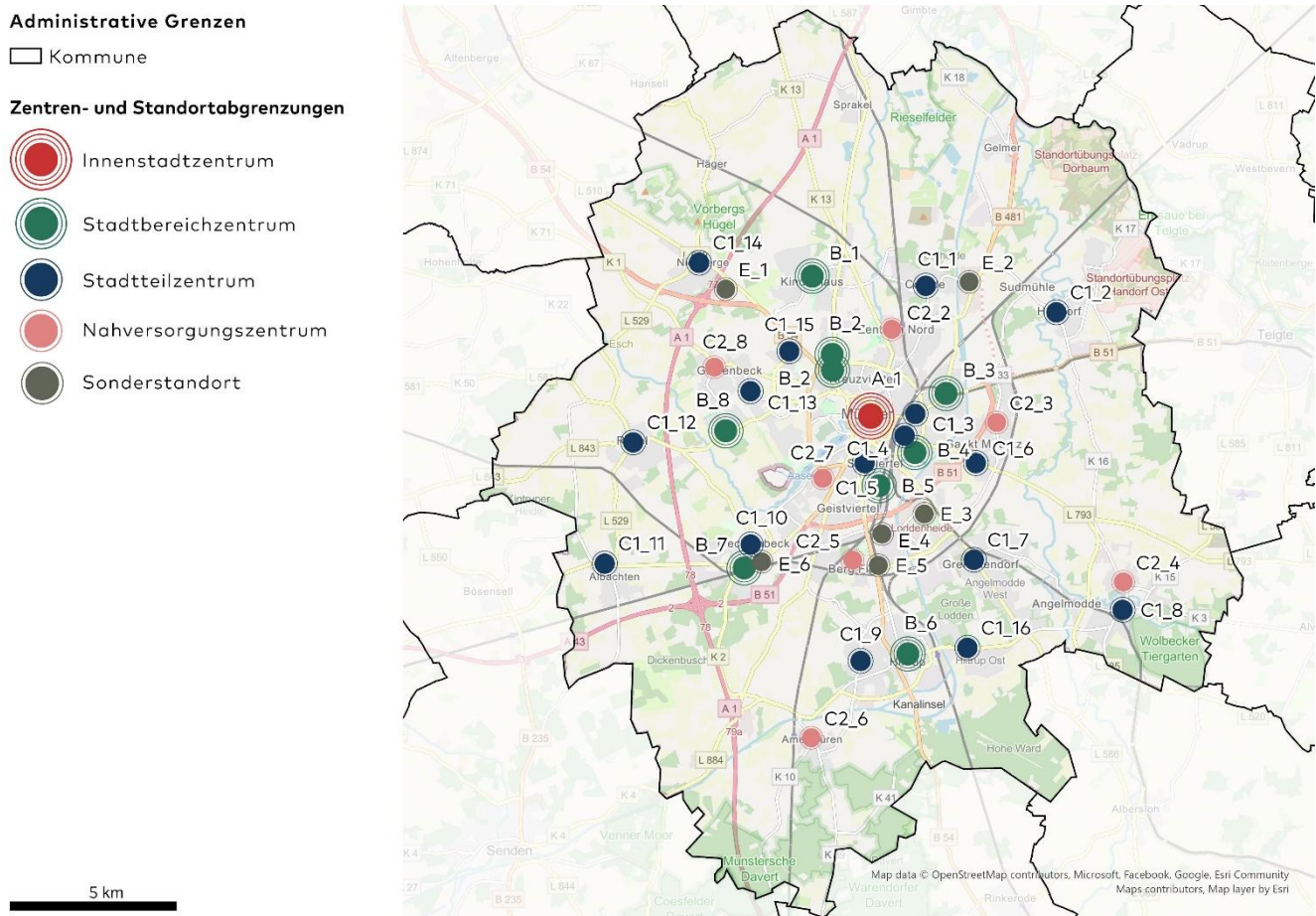


Abbildung 51: Zentren- und Standortstruktur für die Stadt Münster (Zielperspektive)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Administrative Grenzen
 □ Kommune

Zentren- und Standortabgrenzungen
 ■ ZVB-Abgrenzung EHK neu
 ■ Sonderstandort EHK neu
 ■ ZVB EHJK 2025 (perspektivisch)

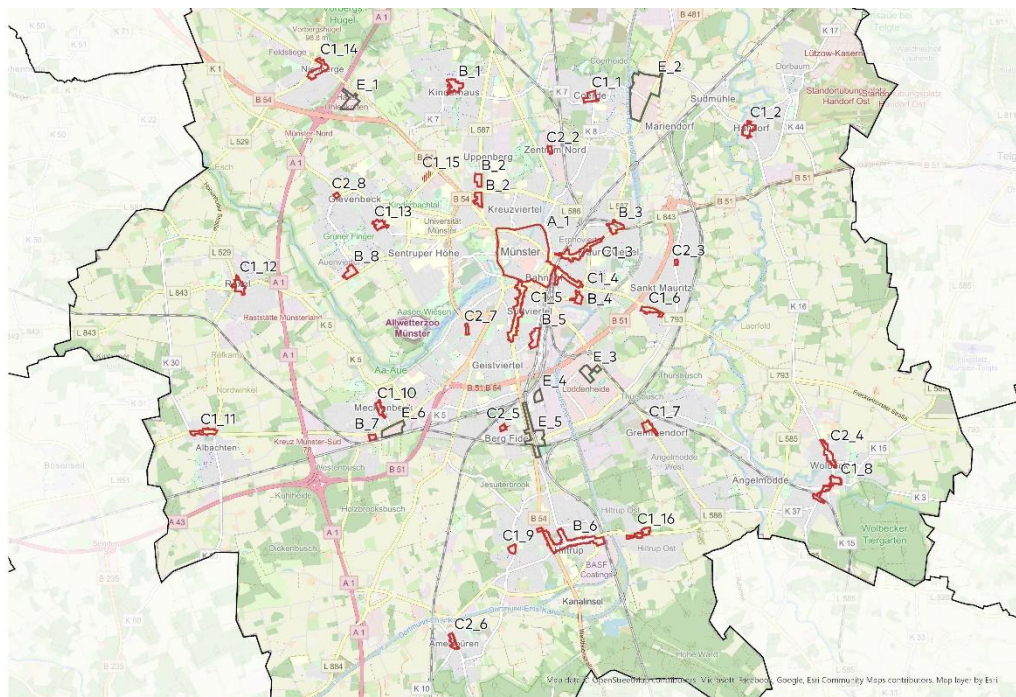


Abbildung 52: Zentren- und Standortstruktur (inkl. räumlicher Abgrenzung) für die Stadt Münster (Zielperspektive)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Neben den zentralen Versorgungsbereichen und Sonderstandorten werden in Münster die in Kapitel 7.1 dargestellten Nahversorgungsanlagen festgelegt (siehe nachfolgende Abbildung). Ergänzend ist aufzuführen, dass außerhalb der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche, Sonderstandorte und Nahversorgungsanlagen weitere wichtige Versorgungsstandorte (in Einzellage) im Stadtgebiet von Münster angesiedelt sind, denen ebenfalls eine wichtige spezifische (über-)örtliche Versorgungsfunktion zukommt.

Administrative Grenzen
 □ Kommune

Zentren- und Standortabgrenzungen
 ■ Nahversorgungsstandort EHK neu

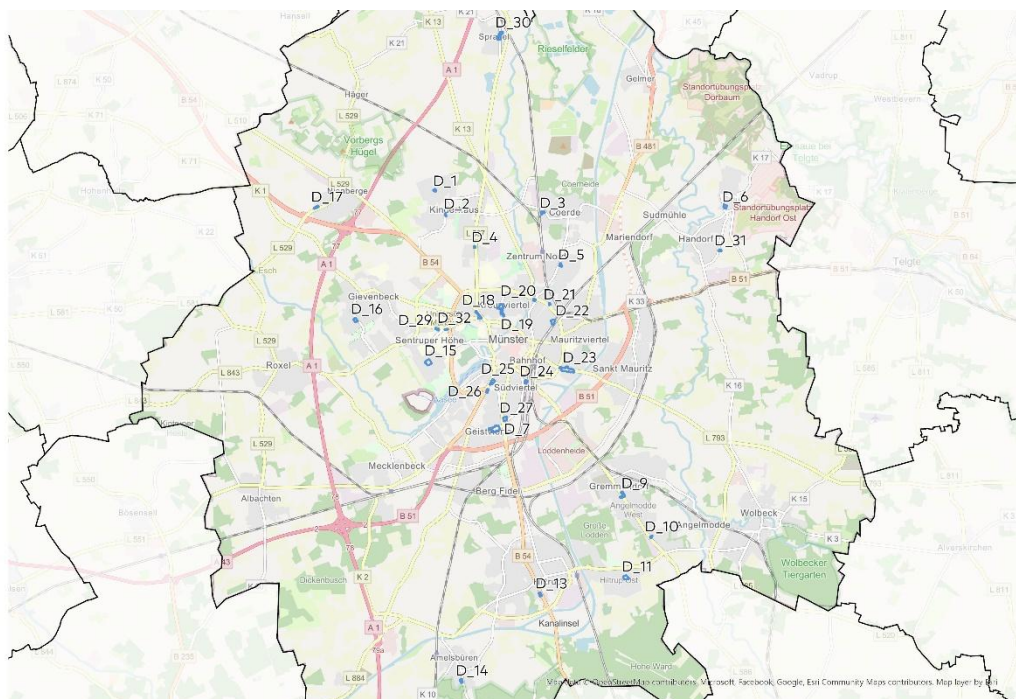


Abbildung 53: Nahversorgungsanlagen (inkl. räumlicher Abgrenzung) in der Stadt Münster (Zielperspektive)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

In der Zusammenführung des Zentren-, Nahversorgungs- und Sonderstandortkonzeptes ergibt sich die nachfolgende schematische Darstellung der Zentren- und Standortstruktur für die Stadt Münster. Dabei ist festzuhalten, dass sich das

Zentren- und Standortmodell inkl. Hierarchisierung gemäß EHZK Münster 2018 in der langjährigen Praxis bewährt hat und entsprechend fortgeschrieben wird.

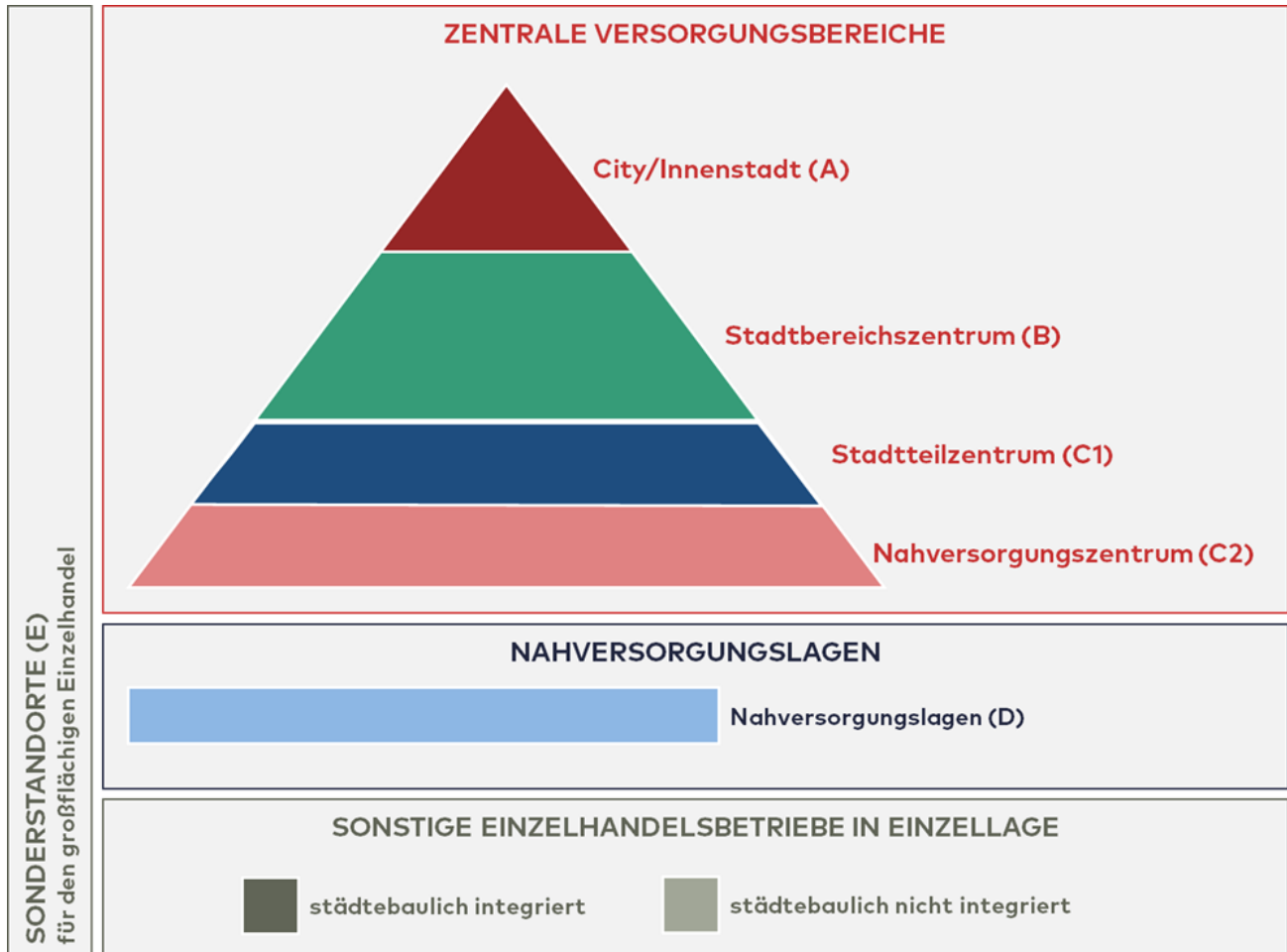


Abbildung 54: Zentren- und Standortmodell für die Stadt Münster

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; *gleichzeitig auch nicht zentren- und nahversorgungsrelevant.

10 Sortimentsliste

Zur Feinsteuerung von Einzelhandelsvorhaben ist die Definition der in Münster als zentrenrelevant sowie als nahversorgungsrelevant zu bewertenden Sortimente in Form einer Sortimentsliste erforderlich. Erst mit Vorliegen einer solchen Sortimentsliste kann in der Bauleitplanung oder im Baugenehmigungsverfahren im Zusammenspiel mit den Steuerungsleitsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts festgestellt werden, ob ein geplantes Vorhaben oder eine Standortplanung den Zielen und Empfehlungen dieses Konzepts entspricht.

10.1 METHODISCHE HERLEITUNG

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist zum einen die bestehende Einzelhandelsstruktur in Münster von Bedeutung, insbesondere hinsichtlich der Verkaufsflächenanteile der Sortimente und der Sortimentsschwerpunkte nach städtebaulichen Lagen. Zudem ist es erforderlich, die künftigen Entwicklungsoptionen von Branchen und Standorten im Zusammenhang mit der Zielperspektive des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zu beachten, um die Sortimente bezüglich ihrer Zentrenrelevanz festzulegen. Es können hierbei auch solche Sortimente als zentrenrelevant begründet werden, die noch nicht oder nur in geringem Maße in einem zentralen Versorgungsbereich vorhanden sind, deren Ansiedlung aufgrund ihrer strategischen Bedeutung künftig dort aber wünschenswert ist⁴⁹. Bei der Bewertung der künftigen Zielperspektive ist allerdings zu beachten, dass die anzustrebende Entwicklung realistisch erreichbar sein sollte.

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist weiter relevant, dass Sortimente nicht nur für sich allein genommen bewertet werden, sondern dass sich ihre Zentren- oder Nahversorgungsrelevanz teilweise zusätzlich aus der Kopplung mit anderen Sortimenten begründet.

BEURTEILUNGSKRITERIEN FÜR DIE ZENTRENRELEVANZ VON SORTIMENTEN

Zentrenrelevant sind in der Regel Sortimente, die

- einen zentralen Versorgungsbereich städtebaulich-funktional im Bestand strukturell prägen,
- eine hohe Kundenfrequenz in einem zentralen Versorgungsbereich bewirken,
- einen geringen Flächenanspruch haben und sich in einen Zentrumsbereich räumlich integrieren lassen,
- für einen attraktiven Branchenmix und damit die Attraktivität eines Zentrums notwendig sind,
- von der Kundschaft überwiegend auch ohne Pkw transportiert werden können und
- in einem Zentrum kaum oder noch gar nicht angesiedelt sind, dort aber aufgrund der städtebaulichen Zielperspektive künftig stärker vertreten sein sollen.

Nahversorgungsrelevant sind in der Regel Sortimente, die

- die Merkmale der Zentrenrelevanz erfüllen und zugleich der kurzfristigen bzw. täglichen Bedarfsdeckung dienen,
- auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche in städtebaulich integrierten Lagen angesiedelt sind und

⁴⁹ vgl. hierzu den Beschluss 4 BN 33.04 des BVerwG vom 10.11.2004 sowie z. B. die Rechtsprechung des VGH Baden-Württemberg, Urteil 3 S 1259/05 vom 30.01.2006.

- dort zu einer flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung für die Wohnbevölkerung beitragen.

Nicht zentrenrelevant sind in der Regel Sortimente, die

- zentrale Lagen nicht prägen,
- aufgrund der Größe oder Beschaffenheit der Ware auch in städtebaulich nicht integrierten Lagen angeboten werden bzw. sich meist nicht für die Ansiedlung in städtebaulich integrierten Lagen eignen und
- oftmals autokundenorientiert ausgerichtet sind und vielfach ein Auto zum Transport benötigen.

Berücksichtigt wurden bei der Erstellung der Sortimentsliste zudem die Vorgaben des LEP NRW 2019 (Liste zentrenrelevanter Sortimente) sowie aktuelle Rechtsprechung (bspw. Urteil des VG Aachen 3 K 896/10 vom 20.03.2021 zum Thema Bekleidung).

Als Grundlage für die Bewertung der Sortimente nach Zentrenrelevanz findet die bestehende Sortimentsliste aus dem EHZZK Münster 2018 Anwendung.

10.2 SORTIMENTSLISTE FÜR MÜNSTER

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Bewertungsaspekte ergibt sich die folgende Liste zentrenrelevanter bzw. nahversorgungsrelevanter Sortimente in Münster (sog. „Münsteraner Sortimentsliste 2025“).

Die Aufführung der nicht zentrenrelevanten sowie nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente soll zur Verdeutlichung beitragen, welche Sortimente vor dem Hintergrund der Zielstellungen des vorliegenden Konzeptes als nicht kritisch gesehen werden und ist somit erläuternd, jedoch nicht abschließend.

Tabelle 18: Sortimentsliste für die Stadt Münster (Kurzfassung)

zentrenrelevante Sortimente	nahversorgungsrelevante Sortimente*	nicht zentrenrelevante Sortimente**
Antiquitäten	Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel)	Angelgeräte und -zubehör
Augenoptik	Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke, Tabakwaren und Reformwaren)	Autos, Autoteile, -zubehör und -reifen
Bekleidung (inkl. Kürschnerwaren, ohne Sportbekleidung)	(Schnitt-)Blumen	Baumarktsortiment i. e. S.
Bettwaren (ohne Matratzen)	Heim- und Kleintierfutter/Tierpflegeartikel für Kleintiere	Boote und Zubehör
Bücher	Zeitungen/Zeitschriften	Campingartikel (ohne Campingmöbel)
Einrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände		Elektrogroßgeräte
Elektrokleingeräte		Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)
Fahrräder und Zubehör		Kinderwagen
Glas/Porzellan/Keramik		Motorräder und Motorrad-Zubehör (ohne Motorradbekleidung und -schuhe)
Haus- und Heimtextilien		Matratzen
Haushaltswaren (Hausrat)		Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)
Jagdbedarf/Waffen		Pflanzen/Pflanzartikel
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)		Reitsportartikel (ohne Reitbekleidung und -schuhe)
Leuchten/Lampen		Sportgroßgeräte
Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)		Teppiche (Einzelware)
Musikinstrumente und Musikalien		Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere (ohne Heim- und Kleintierfutter/Tierpflegeartikel für Kleintiere)
Neue Medien/Unterhaltungselektronik (inkl. Bild-/Tonträger)		
Papier/Büroartikel/Schreibwaren sowie Künstler- und Hobby-/Bastelbedarf		
Parfümerieartikel und Kosmetika		
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)		
Schuhe, Lederwaren		
Spielwaren		
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung und -schuhe, ohne Campingartikel, Reitsportartikel und Sportgroßgeräte)		
Uhren/Schmuck		

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; * gleichzeitig auch zentrenrelevant; ** gleichzeitig auch nicht nahversorgungsrelevant, erläuternd, aber nicht abschließend, Langfassung im Anhang.

Gegenüber der Sortimentsliste des EHZK Münster 2018 ergeben sich folgende wesentliche Änderungen:

- Einordnung des Sortiments **Pharmazeutische Artikel (Apotheke)** als zentrenrelevant (vgl. Vorgaben des LEP NRW) (zuvor: zentren- und nahversorgungsrelevant)
- Auflösung des Sortiments Drogerie-/Parfümerieartikel/Kosmetische Artikel und Zuordnung des Sortiments **Parfümerieartikel und Kosmetika** als zentrenrelevant sowie **Drogeriewaren** als zentren- und nahversorgungsrelevant

- Mit **Angelgeräte und -zubehör** wird ein bisher nicht einzeln berücksichtigtes Sortiment gesondert aufgeführt, um den Differenzierungsgrad der Sortimentsliste innerhalb dieses Bereiches in Anbetracht der betrieblichen Realitäten sinnvoll zu erweitern (Ausweisung als nicht zentrenrelevantes und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantes Sortiment)
- Auflösung des Sortiments **Erotikartikel** (zuvor: nicht zentrenrelevant) und Zuordnung zu den jeweiligen Sortimenten (u. a. Bekleidung, Unterhaltungselektronik; somit: zentrenrelevant)
- Zuordnung des Sortiments Baby-/Kinderartikel zum Sortiment **Bekleidung** (nach wie vor: zentrenrelevant)
- Zuordnung des Sortiments Sauna-/Schwimmbadanlagen zum Sortiment **Baummarktsortiment** (nach wie vor: nicht zentrenrelevant sowie nicht zentren- und nahversorgungsrelevant)
- Zuordnung des Sortiments Tiermöbel zum Sortiment **zoologischer Bedarf und lebendige Tiere (ohne Heim- und Kleintierfutter/Tierpflegeartikel für Kleintiere)** (nach wie vor: nicht zentrenrelevant sowie nicht zentren- und nahversorgungsrelevant)
- Zusammenlegung der Sortimente Computer und Zubehör, Fotogeräte und -artikel, Telefone/-zubehör sowie Unterhaltungselektronik und Tonträger unter dem Sortiment **Neue Medien/Unterhaltungselektronik (inkl. Bild- und Tonträger)** (nach wie vor: zentrenrelevant)
- Zusammenlegung der Sortimente Gartenmöbel, Möbel, Büromöbel und Küchen unter dem Sortiment **Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)** (nach wie vor: nicht zentrenrelevant sowie nicht zentren- und nahversorgungsrelevant)

Übernahme in die Bauleitplanung

Für die kommunale Feinsteuerung empfiehlt es sich, die Sortimente in die textlichen Festsetzungen der entsprechenden Bauleitpläne zu übernehmen sowie in der Begründung zusätzlich dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Grundlage der Sortimentsliste zu benennen. Zur Gewährleistung einer hinreichenden Bestimmtheit und Bestimmbarkeit der Sortimente erfolgt im Anhang (Langfassung) eine Zuordnung der Kurzbezeichnungen der Sortimente zu den Nummern des Warengruppenverzeichnisses sowie dessen Sortimentsbezeichnungen.

Die Steuerungsleitsätze konkretisieren die übergeordneten Entwicklungsziele zur künftigen Einzelhandelsentwicklung für alle Arten des Einzelhandels und für alle Standortkategorien in Münster und ermöglichen somit eine Steuerung der städtebaulich bestmöglichen Einzelhandelsentwicklung in der Zukunft.

11.1 EINORDNUNG DER STEUERUNGSLEITSÄTZE

In den vorstehenden Kapiteln erfolgte eine Darstellung von übergeordneten räumlichen Entwicklungszielstellungen, warengruppenspezifischen Entwicklungsperspektiven, der künftigen Zentren- und Standortdefinition sowie einer Spezifizierung der zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente. Für die konkrete Beurteilung von Vorhaben oder die Ausgestaltung von Bebauungsplänen fehlt jedoch eine Verknüpfung dieser Konzeptbausteine zu einem Bewertungsinstrument. Dieses Instrument wird durch die nachfolgenden Steuerungsleitsätze zur Verfügung gestellt.

Die Steuerungsleitsätze stellen ein Regelwerk dar, das transparente, nachvollziehbare Zulässigkeitsentscheidungen und bauleitplanerische Abwägungen vorbereitet. Sie gewährleisten zudem die notwendige Flexibilität hinsichtlich künftig ggf. erforderlicher Einzelfallentscheidungen. Sie dienen dazu, die Standortstruktur des Einzelhandels in Münster insbesondere zugunsten einer gesamtstädtischen Entwicklung zu sichern und weiter auszugestalten.

Durch die klare Regel-Ausnahme-Struktur mit für alle Beteiligten transparenten Standortbewertungen tragen diese Steuerungsleitsätze im Zusammenspiel mit der Sortimentsliste zu einer im hohen Maße rechtssicheren Ausgestaltung von Zulässigkeitsentscheidungen und Bauleitplänen bei. Sie garantieren somit Planungs- und Investitionssicherheit sowohl für bestehende Einzelhandelsbetriebe als auch für ansiedlungsinteressierte Betreiber.

Die Steuerungsleitsätze sind für Neubau- wie auch Erweiterungsvorhaben des Einzelhandels konzipiert. Auf bestehende Einzelhandelsbetriebe, die nicht verändert werden, sind sie nicht anzuwenden. Der übliche genehmigungsrechtliche Bestandsschutz wird somit gewährleistet.

11.2 STEUERUNGSLEITSÄTZE FÜR MÜNSTER

Leitsatz I: Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment soll auf die zentralen Versorgungsbereiche konzentriert werden

- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen unter Berücksichtigung der oberzentralen Versorgungsfunktion primär und ohne Verkaufsflächenbegrenzung⁵⁰ auf den **ZVB City/Innenstadt** konzentriert werden, um eine weitere Attraktivierung, Spezialisierung und Qualifizierung des Zentrums als stadtentwicklungspolitisch höchst bedeutsamen Einzelhandelsstandort zu begünstigen. Die aufgezeigten

⁵⁰ sofern landesplanerische und städtebauliche Gründe (Schutz von zentralen Versorgungsbereichen in Nachbarkommunen) nicht entgegenstehen.

Entwicklungsperspektiven dienen im ZVB City/Innenstadt nur als Leitlinie (und nicht als Entwicklungsgrenze), deren Überschreiten im Einzelfall zur Attraktivierung des Einzelhandelsangebots beitragen kann.

- In den **Stadtbereichszentren (B)** und **Stadtteilzentren (C1)** sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment im Rahmen ihrer jeweiligen Versorgungsfunktion ebenfalls möglich (i. d. R. groß- und kleinflächig).
- In den hierarchisch nachgeordneten **Nahversorgungszentren (C2)** nachgeordnet im Rahmen der Versorgungsfunktion nur punktuell zur Ergänzung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsangebotes (i. d. R. deutlich kleinflächig).
- In den **sonstigen integrierten Lagen** können Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment ausnahmsweise im begrenzten Maße zulässig sein (bspw. Fachgeschäfte als Funktionsunterlagerung von Wohnhäusern, insbesondere keine Etablierung von Fachmarktstrukturen), sofern sich keine negativen Auswirkungen auf die ZVB in Münster und in Nachbarkommunen ergeben sowie die landesplanerischen Vorgaben erfüllt werden.
- In **städtebaulich nicht integrierten Lagen** und an den **Sonderstandorten** Fokus auf Sicherung der bestehenden Versorgungsfunktion. Somit sind Ansiedlungen neuer Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment im Rahmen planungsrechtlicher Möglichkeiten auszuschließen sowie Erweiterungen mit zentrenrelevantem Hauptsortiment restriktiv zu handhaben. Bestehenden Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment soll im Rahmen des Bestandsschutzes konzeptionell eine geringfügige Verkaufsflächenausweitung (i. d. R. um rd. 10 %) ermöglicht werden. Eine ausdifferenzierte Begrenzung ist im begründeten Einzelfall unter Abwägung stadtentwicklungspolitischer, auswirkungsbezogener, landesplanerischer, rechtlicher und betreiberseitiger Aspekte nach Einzelfallprüfung vorzunehmen. Eine mehrfache „geringfügige“ Erweiterung innerhalb eines kurzen Betrachtungszeitraums soll nicht möglich sein. Etwasige Marktanpassungen sind im jeweiligen Einzelfall hinsichtlich ihrer städtebaulichen und landesplanerischen Verträglichkeit zu überprüfen.

Die Begrenzung der Ansiedlung bzw. des Ausbaus von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment in den **weiteren zentralen Versorgungsbereichen** begründet sich aus dem Schutz der City/Innenstadt vor einem zu deutlichen Standortgewicht in den hierarchisch nachgeordneten zentralen Versorgungsbereichen. Es bleibt jedoch gleichzeitig ein der jeweiligen Bedeutung der zentralen Versorgungsbereiche angemessener Entwicklungsrahmen für diese erhalten. Im Rahmen der Bauleitplanung ist im Einzelfall der Nachweis zu erbringen, dass das geplante Vorhaben vorrangig der Versorgungsfunktion des jeweiligen zentralen Versorgungsbereichs dient und keine negativen Auswirkungen auf weitere zentrale Versorgungsbereiche in Münster oder die Nachbarkommunen resultieren und die landesplanerischen Ziele gewahrt bleiben.

Zusätzlich zu den genannten Regelungen können Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevantem Hauptsortiment auch in den **sonstigen städtebaulich integrierten Lagen** ausnahmsweise, in stark begrenztem Maße und deutlich untergeordnet zulässig sein, wenn keine städtebaulich negativen Auswirkungen

auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Diese sind i. d. R. dann nicht anzunehmen, wenn Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment deutlich kleinteilige Läden zur Versorgung des „engeren Gebietes“ darstellen.

Leitsatz II: Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment soll primär auf die zentralen Versorgungsbereiche und sekundär auf die Nahversorgungslagen konzentriert werden

- Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sollen unter Berücksichtigung der Hierarchiestufe und der jeweiligen Versorgungsfunktion (siehe Handlungsmatrix) zukünftig primär auf die **zentralen Versorgungsbereiche** fokussiert werden.
- Zur Sicherung bzw. Optimierung der räumlichen Nahversorgung sekundär auch an **Nahversorgungslagen** (oder Standorten, die den definierten Kriterien genügen) möglich, sofern das Vorhaben standortgerecht dimensioniert ist (s. Nahversorgungsprüfschema), negative Auswirkungen auf ZVB und die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden sowie landesplanerische Vorgaben dem nicht entgegenstehen.
- In den sonstigen **städtebaulich integrierten Lagen** (direkter räumlich-funktionaler Zusammenhang zu Wohngebieten) kann Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment ausnahmsweise als Ergänzung zu den bestehenden Nahversorgungsstrukturen möglich sein, sofern das Vorhaben in bedarfsgerechter Weise der Versorgung des „engeren Gebietes“ (i. S. wohnortnaher Bereich) dient, standortgerecht dimensioniert ist (s. Nahversorgungsprüfschema) und die Konformität zu den landesplanerischen Vorgaben gewahrt wird.
- In **städtebaulich nicht integrierten Lagen und an den Sonderstandorten** keine Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment (als Ausnahme möglich: Tankstellenshops, Kioske, Hofläden) sowie restriktiver Umgang mit Verkaufsflächenerweiterungen (nur ausnahmsweise geringfügige Verkaufsflächenerweiterungen im Sinne des Bestandsschutzes; siehe Kapitel 7.3).
- Eine Differenzierung der Zulässigkeit von unterschiedlicher Ansiedlungstypen nach Standortkategorie soll gemäß **Handlungsmatrix für Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment** (siehe nachfolgende Tabelle) erfolgen.

Tabelle 19: Handlungsmatrix für Einzelhandelsvorhaben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment (Fokus: Lebensmittel- und Drogeriemärkte)

Übliche Ansiedlungstypen	ZVB City/ Innenstadt	ZVB Stadtbe- reichszen- tren	ZVB Stadtteil- zentren	ZVB Nahver- sorgungs- zentren	Nahver- sorgungs- lagen*	integrierte Lage*	nicht integrierte Lage
SB-Warenhaus ab i. d. R. 5.000 m ² VKF	✓	✓	✗	✗	✗	✗	✗**
Verbrauchermarkt ab i. d. R. 2.500 m ² VKF	✓	✓	(✓)	✗	✗	✗	✗**
Lebensmittelmarkt bis i. d. R. 2.500 m ² VKF	✓	✓	✓	✓	(✓)	✗**	✗**
Lebensmittelmarkt bis i. d. R. 1.800 m ² VKF	✓	✓	✓	✓	✓	(✓)	✗**
Lebensmittelmarkt bis i. d. R. 800 m ² VKF	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗**
Nachbarschafts-/ Convenienceladen bis i. d. R. 400 m ² VKF	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗**
Drogeriefachmarkt	✓	✓	✓	(✓)	✗	✗	✗

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; ✓ = i. d. R. konzeptkonform; (✓) = i. d. R. Einzelfallbetrachtung und besonderer Begründungszusammenhang erforderlich; ✗ = i. d. R. nicht konzeptkonform; * Prüfung gemäß Nahversorgungsprüfschema; ** nur ausnahmsweise geringfügige Verkaufsflächenerweiterungen im Sinne des Bestandsschutzes.

Sonderbetrachtung Drogeriefachmärkte

Die Zielsetzung für die planerische Steuerung von Drogeriefachmärkten in Münster soll weiterhin den nachfolgenden Entwicklungsleitsätzen entsprechen:

- Steuerung der Ansiedlung von Drogeriefachmärkten auf die zentralen Versorgungsbereiche
- In den Nahversorgungslagen sowie an städtebaulich integrierten Lagen sollen i. d. R. die Lebensmittelmärkte die Versorgung im Bereich Drogeriewaren übernehmen.

Leitsatz III: Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem sowie nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment soll primär auf die ausgewiesenen Sonderstandorte (= Positivräume für den Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortiment) konzentriert werden. Darüber hinaus ist eine Ansiedlung bzw. Erweiterung grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet möglich (Ausnahme: GE-/GI-Gebiete ohne Einzelhandelsvorprägung), sofern städtebauliche Gründe dafür und raumordnerische Ziele nicht dagegensprechen.

- Aus städtebaulichen Gründen ist eine **Angebotsfokussierung** ratsam, um Angebote aus Kundensicht attraktiv räumlich zu bündeln und eine Dispersion des Einzelhandelsstandortgefüges, auch im Interesse der Standortsicherung für Handwerksbetriebe sowie Betriebe des produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbes, entgegenzuwirken. Neben den Sonderstandorten sollte somit grundsätzlich auch die Möglichkeit zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem sowie nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment in den zentralen

Versorgungsbereichen (mit Fokus auf den ZVB City/Innenstadt und die Stadtbereichszentren) geprüft bzw. mitgedacht werden (v. a. bei nicht großflächigen Planvorhaben), um eine weitere Attraktivierung, Spezialisierung und Qualifizierung der ZVB zu begünstigen.

- Entsprechend der Vorgaben des LEP NRW ist bei Vorhaben im Sinne § 11 Abs. 3 BauGB mit nicht zentrenrelevantem sowie nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment außerhalb eines ZVB die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten Randsortimente auf **max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche** zu begrenzen (vgl. Ziel 6.5-5 LEP NRW). Eine weitere Begrenzung bzw. eine ausdifferenzierte Herleitung für die einzelnen zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente soll unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher, städtebaulicher und versorgungsstruktureller Auswirkungen sowie unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben getroffen werden.

Leitsatz IV: Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsstätten von landwirtschaftlichen Betrieben, Handwerksbetrieben sowie produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben (Handwerkerprivileg).

Zulässig sind derartige Betriebe, wenn die Verkaufsfläche

- dem Hauptbetrieb **räumlich zugeordnet** ist,
- in **betrieblichem Zusammenhang** errichtet ist,
- dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig (i. d. R. deutlich unter 50 % des Betriebsumsatzes) **deutlich untergeordnet** ist sowie eine **sortimentsbezogene Zuordnung** zum Hauptbetrieb besteht und
- die **Grenze der Großflächigkeit** im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschreitet. Eine **Begrenzung der Gesamtverkaufsfläche sowie der zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten (Rand-)Sortimente** sollte im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen sowie der landesplanerischen Vorgaben getroffen werden (im Einzelfall zu prüfen).

Ebenso sind nur Verkaufsstellen zulässig, welche im überwiegenden Maß **selbst hergestellte** Waren veräußern oder die Waren (im Falle eines Handwerksbetriebs) als **branchenübliches Zubehör** betrachtet werden können bzw. im Zusammenhang mit der erbrachten Produktion bzw. Weiterverarbeitung stehen.

In jedem Fall ist eine solche Verkaufsstelle im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens als „Fabrik- oder Werksverkauf“ bzw. als „Handwerksbetrieb mit Zubehör“ zu beantragen.

Entsprechende Ausnahmeregelungen für den ‚Annexhandel‘ auf Grundlage des § 31 Abs. 1 BauGB sind entsprechend sorgfältig in Hinblick auf die Anforderungen an die Bestimmtheit auszuarbeiten (vgl. OVG NRW 10 A 1343/12; OVG NRW 2 D 13/14.NE).

Für landwirtschaftliche Betriebe im Außenbereich ergeben sich die Bestimmungen über die Regelungsinhalte des § 35 BauGB bzw. 201 BauGB.

Durch diese standardisierten Leitsätze werden vorhabenbezogene und bauleitplanerische Zulässigkeitsfragen in der Stadt Münster künftig effizient zu beantworten sein, womit nicht zuletzt auch eine Verfahrensbeschleunigung erreicht werden kann.

Mit der vorliegenden Konzeptfortschreibung, dessen Erarbeitung durch die Verwaltung und den parallel einberufenen Facharbeitskreis begleitet und konstruktiv unterstützt wurde, verfügt die Stadt Münster nunmehr über eine aktualisierte Ausgangsbasis zum Erhalt sowie zur Fortentwicklung der aktuellen Einzelhandelsstruktur bzw. der vorhandenen und perspektivischen Versorgungsstandorte. Dabei wurden auf Basis einer Markt- und Standortanalyse künftige Entwicklungsperspektiven und Leitlinien erörtert sowie standortspezifische Entwicklungsempfehlungen formuliert, die in ihrem Zusammenwirken auf das Ziel einer sinnvollen, abgestimmten und gewinnbringenden Fortentwicklung des gesamtstädtischen Einzelhandels einzahlen. Die überarbeiteten Steuerungsleitsätze in Verbindung mit der fortgeschriebenen Sortimentsliste überführen das Zentren- und Standortmodell in ein stringentes und nachvollziehbares Regelsystem zur bauleitplanerischen und genehmigungsrechtlichen Steuerung der Standorte und künftiger Planvorhaben im Stadtgebiet von Münster.

Durch den Beschluss des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes durch das zuständige kommunalpolitische Gremium werden die Empfehlungen für die Verwaltung zu einer zu berücksichtigenden sonstigen städtebaulichen Planung, die also mit hohem Gewicht in die Abwägung einzustellen ist (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 und § 9 Abs. 2a Satz 2 BauGB). Zugleich entfalten die in diesem Einzelhandels- und Zentrenkonzept enthaltenen Instrumente hierdurch ihre größtmögliche Wirkung für die Rechtssicherheit der Bauleitplanung und der Genehmigungspraxis. Ebenso trägt der Beschluss dazu bei, die Effizienz der Verwaltungsarbeit bei Standortbeurteilungen zu gewährleisten (siehe Abbildung 55).

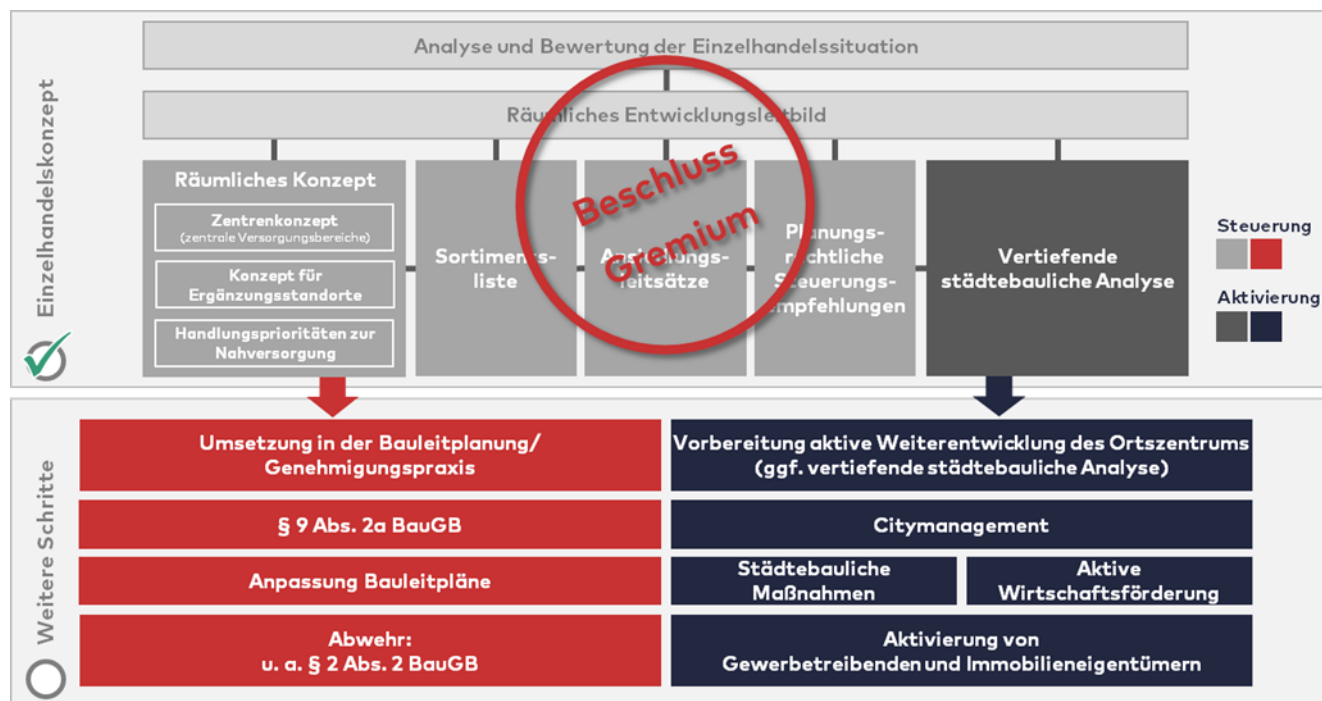


Abbildung 55: Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Der Sinn und Zweck, das vorliegende Einzelhandels- und Zentrenkonzept durch das politische Gremium der Stadt Münster als städtebauliches Entwicklungs-

konzept (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) beschließen zu lassen, wird weiterhin durch folgende Aspekte unterstrichen:

- Das vorliegende Einzelhandels- und Zentrenkonzept bildet die **Basis für eine aktive** (nicht reaktive), **frühzeitige und zielgerichtete Handels- und Standortentwicklung**. Es dient der Sicherung und Weiterentwicklung **bestehender/gewünschter Einkaufslagen** (insbesondere dem ZVB City/Innenstadt als schützenswerte städtebauliche, wirtschaftliche, soziale und kulturelle Mitte der Stadt) und vermeidet Fehlentwicklungen.
- Im Rahmen des vorliegenden Konzeptes werden **zentrale Versorgungsbereiche** empfohlen. Ein zentraler Versorgungsbereich ist städtebauliches Schutzgut (§5 Abs. 2 Nr. 2d BauGB). Von Einzelhandelsvorhaben sollen keine mehr als unerheblichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgehen (§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO, § 34 Abs. 3 BauGB). Dies betrifft insbesondere auch Vorhaben außerhalb des Stadtgebietes (siehe Abwehr gemäß § 2 Abs. 2 BauGB). In diesem Zusammenhang dient das Einzelhandelskonzept somit auch als aktuelle Grundlage, wenn die Stadt Münster im Kontext eines Planvorhaben außerhalb des Stadtgebietes negative Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche befürchtet.
- Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept enthält eine **ortsspezifische Sortimentsliste**, die insbesondere zur räumlichen Steuerung zentrenrelevanter und zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente dient. Darüber hinaus ermöglicht die ortsspezifische Sortimentsliste es der Stadt Münster, das Schutzniveau auf die örtlichen zentralen Versorgungsbereiche zuzuschneiden. Zudem ist zu berücksichtigen, dass beim Fehlen einer örtlichen Sortimentsliste auf die landesplanerische Sortimentsliste zurückgegriffen wird, die sich nicht an den örtlichen Gegebenheiten orientiert.
- Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept dient als wichtige konzeptionelle Grundlage zur Einordnung/Bewertung von künftigen großflächigen Einzelhandelsvorhaben gemäß § 11 Abs. 3 BauGB in die **landesplanerischen Zielvorgaben** (LEP NRW).
- Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept mit seinen klaren Ansiedlungs- und Steuerungsregelungen schafft **Planungssicherheit u. a. für Kommune und Investoren**.

Obschon das vorliegende Einzelhandels- und Zentrenkonzept zunächst ein primär stadtplanerisches und sektorales Instrumentarium zur räumlichen Steuerung von Einzelhandel darstellt, kann es auch in anderen Zusammenhängen (Teil-)Beiträge zur Fortentwicklung der Handelsstandorte leisten, so zum Beispiel im Rahmen der Wirtschaftsförderung oder des Stadt(-teil)managements. Es unterstützt die Umsetzung des INSEK Münster-Innenstadt mit Fachaussagen zum Einzelhandel. Das Konzept bietet zudem Anknüpfungspunkte für neue große wie auch kleinere Entwicklungsvorhaben, für Detailkonzepte zu einzelnen Standorten und Fragestellungen sowie für prozessbegleitende Maßnahmen bzw. die Einbindung der Händlerschaft und der Immobilieneigentümer in die Maßnahmen zur Standortstärkung. Insbesondere kann das Einzelhandels- und Zentrenkonzept durch die analytische Betrachtung der Gastronomie, des Handwerks sowie der Wochenmärkte erste Erkenntnisse für eine aktive Weiterentwicklung der Zentren über den Einzelhandel hinaus bieten, um sich zukünftig stärker zu positionieren. Im Hinblick auf die Nutzung der Potenziale des Handwerks laufen bereits Gespräche mit

der Handwerkskammer Münster und der Kreishandwerkerschaft Münster, die Ergebnisse im Maßnahmenprogramm Handwerk umsetzungsorientiert zu bündeln.

Aufgrund der hohen Dynamik im Einzelhandel und vor dem Hintergrund der Entwicklungen des Online-Handels sowie der (noch nicht vollumfänglich absehbaren) Auswirkungen der weltweiten, multiplen Krisen ist mittelfristig auch weiterhin ein Bedarf zur Fortschreibung der einzelhandelsbezogenen Grundlagenermittlung und Zielerarbeitung für ein zu aktualisierendes Einzelhandels- und Zentrenkonzept zu erkennen. Insbesondere die konzeptionellen Bausteine des Konzepts bedürfen einer Erfolgskontrolle und ggf. einer laufenden Fortschreibung. Ob ein solcher Bedarf erkennbar ist, sollte erfahrungsgemäß alle fünf Jahre bewertet werden. Zudem sollte auch bei erheblichen Veränderungen der gesetzlichen Grundlagen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung geprüft werden, inwieweit eine Fortschreibung des Konzeptes erfolgen sollte.

13 Verzeichnisse

Literatur- und Quellenverzeichnis

LITERATUR

Einzelhandelserlass NRW 2021: Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen: Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten in Nordrhein-Westfalen

Handelsverband Deutschland (HDE) / IFH Retail Consultants GmbH (Hrsg.) (2024): Online-Monitor 2024. Berlin.

IFH Retail Consultants GmbH (Hrsg.) (2024): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2024. Köln.

Kuschnerus, Ulrich / Bishopink, Olaf / Wirth, Alexander (2018): Der standortgerechte Einzelhandel. 2. Auflage. Bonn.

LEP NRW 2024: Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen: Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen

Stadt Münster 2018: Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Münster

Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2008): Klassifikation der Wirtschaftszweige. Ausgabe 2008. Wiesbaden.

DATENBANKEN

EHI Retail Institute (Hrsg.): handelsdaten.de

Handelsverband Deutschland (Hrsg.): einzelhandel.de

IT.NRW (Hrsg.): <https://www.landesdatenbank.nrw.de/ldbnrw/online>

Statistische Ämter der Länder und des Bundes (Hrsg.): regionalstatistik.de

Statistische Ämter der Länder (Hrsg.): pendleratlas.statistikportal.de

Statistisches Bundesamt (Hrsg.): destatis.de

Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG	SEITE
Abbildung 1: Erarbeitungsschritte des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Münster.....	14
Abbildung 2: Übersichtskarte mit zentralörtlicher Funktion.....	17
Abbildung 3: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in Münster und Umgebung	21
Abbildung 4: Wohnbauentwicklungsmaßnahmen entsprechend des Baulandprogramms 2024 – 2032.....	22
Abbildung 5: Anzahl der Übernachtungen sowie der Tagestouristen	23
Abbildung 6: Sortimentsspezifische Verkaufsflächenausstattung (inkl. Entwicklung seit 2015).....	25
Abbildung 7: Sortimentsspezifische Einzelhandelszentralität von Münster (inkl. Entwicklung seit 2015).....	29
Abbildung 8: Übergeordnete räumliche Entwicklungszielstellungen für die Stadt Münster.....	30
Abbildung 9: Methodik zur Ermittlung der Entwicklungsperspektive	32
Abbildung 10: Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz	33
Abbildung 11: Prognostizierte Entwicklung des Online-Handels bis 2030 differenziert nach Sortimenten	34
Abbildung 12: Das hierarchisch abgestufte Zentren- und Standortsystem (modellhaft).....	40
Abbildung 13: Methodik der Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen	43
Abbildung 14: Übersicht und räumliche Verteilung der Stadtbereichszentren (Zielperspektive)	55
Abbildung 15: Übersicht und räumliche Verteilung der Stadtteilzentren (Zielperspektive).....	72
Abbildung 16: Übersicht und räumliche Verteilung der Nahversorgungszentren (Zielperspektive).....	104
Abbildung 17: Prüfung zur Ausweisung der Nahversorgungslage Handorf – Kötterstraße/Hobbeltstraße	123
Abbildung 18: Prüfung zur Ausweisung als Nahversorgungslage Sentrup – Coesfelder Kreuz.....	124
Abbildung 19: Räumliche Verteilung der Nahversorgungslagen (Zielperspektive).....	126
Abbildung 20: Räumliche Nahversorgungssituation in Münster (fußläufig)	130
Abbildung 21: Räumliche Nahversorgungssituation in Münster (unter Berücksichtigung des Versorgungseinkaufs mit dem Rad)	131
Abbildung 22: Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel je Einwohner in den Stadtbezirken/Teilbereichen (in m²).....	132

Abbildung 23: Nahversorgungsstruktur im Außenstadtteil Gievenbeck (Stadtbezirk West).....	133
Abbildung 24: Nahversorgungsstruktur im Außenstadtteil Sentrup (Stadtbezirk West).....	134
Abbildung 25: Nahversorgungsstruktur im Außenstadtteil Mecklenbeck (Stadtbezirk West).....	134
Abbildung 26: Nahversorgungsstruktur im Außenstadtteil Albachten (Stadtbezirk West).....	135
Abbildung 27: Nahversorgungsstruktur im Außenstadtteil Roxel (Stadtbezirk West)	136
Abbildung 28: Nahversorgungsstruktur im Außenstadtteil Nienberge (Stadtbezirk West).....	137
Abbildung 29: Nahversorgungsstruktur im Außenstadtteil Coerde (Stadtbezirk Nord)	137
Abbildung 30: Nahversorgungsstruktur im Außenstadtteil Kinderhaus- Ost/West (Stadtbezirk Nord).....	138
Abbildung 31: Nahversorgungsstruktur im Außenstadtteil Sprakel (Stadtbezirk Nord)	139
Abbildung 32: Nahversorgungsstruktur im Außenstadtteil Mauritz-Ost (Stadtbezirk Ost).....	139
Abbildung 33: Nahversorgungsstruktur im Außenstadtteil Gelmer-Dyckburg (Stadtbezirk Ost).....	140
Abbildung 34: Nahversorgungsstruktur im Außenstadtteil Handorf (Stadtbezirk Ost).....	141
Abbildung 35: Nahversorgungsstruktur im Außenstadtteil Gremmendorf- Ost/West (Stadtbezirk Südost).....	142
Abbildung 36: Nahversorgungsstruktur im Außenstadtteil Angelfmodde (Stadtbezirk Südost)	143
Abbildung 37: Nahversorgungsstruktur im Außenstadtteil Wolbeck (Stadtbezirk Südost)	143
Abbildung 38: Nahversorgungsstruktur im Außenstadtteil Berg Fidel (Stadtbezirk Hilstrup).....	144
Abbildung 39: Nahversorgungsstruktur im Außenstadtteil Hilstrup-Ost (Stadtbezirk Hilstrup).....	145
Abbildung 40: Nahversorgungsstruktur im Außenstadtteil Hilstrup-Mitte (Stadtbezirk Hilstrup).....	146
Abbildung 41: Nahversorgungsstruktur im Außenstadtteil Hilstrup-West (Stadtbezirk Hilstrup).....	146
Abbildung 42: Nahversorgungsstruktur im Außenstadtteil Amelsbüren (Stadtbezirk Hilstrup).....	147
Abbildung 43: Prüfschema der Konzeptkongruenz bei der Ansiedlung oder Erweiterung von Betrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment.....	149
Abbildung 44: Sonderstandorte in Münster (Zielperspektive).....	154

Abbildung 45:	Abgrenzung Sonderstandort Steinfurter Straße/BAB 1 (Zielperspektive).....	155
Abbildung 46:	Abgrenzung Sonderstandort Schiffahrter Damm/An der Kleimannbrücke (Zielperspektive).....	156
Abbildung 47:	Abgrenzung Sonderstandort Loddenheide (Zielperspektive) ..	157
Abbildung 48:	Abgrenzung Sonderstandort Robert-Bosch-Straße (Zielperspektive).....	158
Abbildung 49:	Abgrenzung Sonderstandort Hammer Straße/Trauttmansdorffstraße (Zielperspektive)	159
Abbildung 50:	Abgrenzung Sonderstandort Weseler Straße (Zielperspektive).....	160
Abbildung 51:	Zentren- und Standortstruktur für die Stadt Münster (Zielperspektive).....	162
Abbildung 52:	Zentren- und Standortstruktur (inkl. räumlicher Abgrenzung) für die Stadt Münster (Zielperspektive)	163
Abbildung 53:	Nahversorgungslagen (inkl. räumlicher Abgrenzung) in der Stadt Münster (Zielperspektive)	163
Abbildung 54:	Zentren- und Standortmodell für die Stadt Münster	164
Abbildung 55:	Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik	175
Abbildung 56:	Nahversorgungslage Kinderhaus – Sprickmannplatz (D_1)	212
Abbildung 57:	Nahversorgungslage Kinderhaus – Westhoffstraße (D_2)	212
Abbildung 58:	Nahversorgungslage Coerde – Kiesekampweg (D_3)	213
Abbildung 59:	Nahversorgungslage Fresnostrasse (D_4)	213
Abbildung 60:	Nahversorgungslage Hoher Heckenweg (D_5).....	214
Abbildung 61:	Nahversorgungslage Handorf-Dorbaum – Dorbaumstraße (D_6)	214
Abbildung 62:	Nahversorgungslage Metzger Straße/ Elsässer Straße (D_7).....	215
Abbildung 63:	Nahversorgungslage Gremmendorf – Albersloher Weg (D_9).....	215
Abbildung 64:	Nahversorgungslage Angelmodde – Am Schütthook (D_10).....	216
Abbildung 65:	Nahversorgungslage Hiltrup Ost – Am Roggenkamp (D_11)	216
Abbildung 66:	Nahversorgungslage Hiltrup-Mitte – Westfalenstraße (D_13)	217
Abbildung 67:	Nahversorgungslage Amelsbüren - Daverstraße (D_14).....	217
Abbildung 68:	Nahversorgungslage Sentrup – Schmeddingstraße/Waldeyerstraße (D_15)	217
Abbildung 69:	Nahversorgungslage Gievenbeck – Dieckmannstraße (D_16)	218
Abbildung 70:	Nahversorgungslage Nienberge – Waltruper Weg (D_17)	218
Abbildung 71:	Nahversorgungslage Steinfurter Straße (D_18).....	219
Abbildung 72:	Nahversorgungslage Nordstraße/Hoyastraße (D_19).....	219
Abbildung 73:	Nahversorgungslage Gartenstraße (D_20)	220
Abbildung 74:	Nahversorgungslage Piusallee (D_21).....	220
Abbildung 75:	Nahversorgungslage Bohlweg (D_22)	221
Abbildung 76:	Nahversorgungslage Wolbecker Straße (östlich) (D_23).....	221

Abbildung 77: Nahversorgungslage Friederich-Ebert-Straße (D_24).....	222
Abbildung 78: Nahversorgungslage Weseler Straße/Geiststraße (D_25)	222
Abbildung 79: Nahversorgungslage Weseler Straße/Dondersring (D_26).....	223
Abbildung 80: Nahversorgungslage Hammer Straße/Friederich-Ebert- Straße (D_27).....	223
Abbildung 81: Nahversorgungslage Sentrup - Von-Esmarch-Straße (D_29)	224
Abbildung 82: Nahversorgungslage Sprakel (D_30)	224
Abbildung 83: Nahversorgungslage Handorf – Kötterstraße/ Hobbeltstraße (D_31).....	225
Abbildung 84: Nahversorgungslage Sentrup – Coesfelder Kreuz (D_32).....	225

Tabellenverzeichnis

TABELLE	SEITE
Tabelle 1:	Bevölkerung nach Stadtbezirken/Teilbereichen.....18
Tabelle 2:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft nach Warengruppen in Münster20
Tabelle 3:	Einzelhandelsbestand in Münster – Relevante Kennwerte im Vergleich 24
Tabelle 4:	Einzelhandelsbestand nach Lagebereichen 25
Tabelle 5:	Umsatz und Zentralität in Münster – Relevante Kennwerte im Vergleich..... 27
Tabelle 6:	Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Münster 28
Tabelle 7:	Relevante Rahmenbedingungen für die absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven von Münster 33
Tabelle 8:	Warengruppenspezifische Entwicklungsperspektiven für die Stadt Münster bis 2032 36
Tabelle 9:	Fortschreibung Zentrenkonzept gemäß Zielperspektive (inkl. Vergleich zum EHZK Münster 2018) 47
Tabelle 10:	Fortschreibung der Zentrenstruktur in Münster (Zielperspektive).....48
Tabelle 11:	Stadtbereichszentren – Versorgungsfunktion, Angebotsstruktur und Typus..... 55
Tabelle 12:	Stadtteilzentren – Versorgungsfunktion, Angebotsstruktur und Typus..... 72
Tabelle 13:	Nahversorgungszentren – Versorgungsfunktion, Angebotsstruktur und Typus..... 104
Tabelle 14:	Nahversorgungslagen – Versorgungsfunktion, Angebotsstruktur und Typus..... 119
Tabelle 15:	Übersicht der Nahversorgungslagen in Münster (Zielperspektive).....125
Tabelle 16:	Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Entwicklung seit 2015)..... 128
Tabelle 17:	Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation im Bereich der Drogeriewaren (inkl. Entwicklung seit 2015).....129
Tabelle 18:	Sortimentsliste für die Stadt Münster (Kurzfassung).....167
Tabelle 19:	Handlungsmatrix für Einzelhandelsvorhaben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment (Fokus: Lebensmittel- und Drogeriemärkte).....172

Abkürzungsverzeichnis

AZ	Aktenzeichen	ZVB	zentraler Versorgungsbe- reich
BauGB	Baugesetzbuch		
BauNVO	Baunutzungsverordnung		
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht		
EH	Einzelhandel		
EHZK	Einzelhandels- und Zen- trenkonzept		
EuGH	Europäischer Gerichtshof		
EW	Einwohner		
GIB	Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen		
GPK	Glas, Porzellan, Keramik		
GVKF	Gesamtverkaufsfläche		
LEP	Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)		
MIV	motorisierter Individualver- kehr		
niL	städtebaulich nicht inte- grierte Lage		
NuG	Nahrungs- und Genussmit- tel		
NRW	Nordrhein-Westfalen		
ÖPNV	öffentlicher Personennah- verkehr		
OVG	Oberverwaltungsgericht		
PBS	Papier, Bürobedarf, Schreibwaren		
siL	städtebaulich integrierte Lage		
VG	Verwaltungsgericht		
VKF	Verkaufsfläche		
ZEF	zentrenergänzende Funk- tion		

14 Anhang

Anhang 1: Wochenmarkt-Steckbriefe

WOCHENMARKT AM DOM I

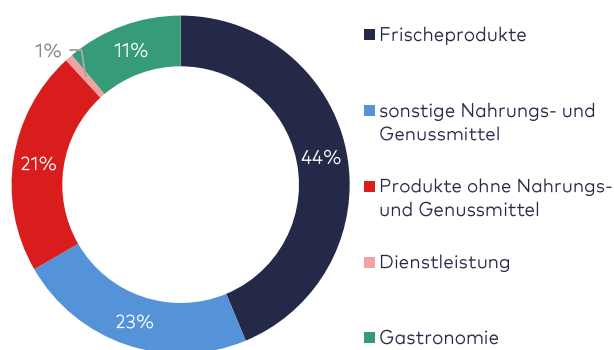
Räumliche Analyse

Stadtteil Dom

Domplatz



Marktstände nach Verkaufsangebot



Wochenmarktstruktur

Anzahl der Stände (Stand 08/2024)	135
Marktgebietsgröße in m ²	rd. 15.570 m ²
Organisationsform	Kommune

Markttage und Öffnungszeiten

Freitag und Samstag
von 7.00 bis 14.30 Uhr



WOCHENMARKT AM DOM II

Qualitatives Warenangebot

umfassendes, sehr vielfältiges Angebot von regionalen Frischeprodukten über Convenience bis hin zu Spezialitäten, z. B. regionale Ziegenprodukte oder niederländische Lakritze; Warenpräsentation vor allem bei den gastronomischen Marktständen durch große Beschilderung und Bewerbung klar erkennbar und ansprechend; alle Preissegmente vertreten

Quantitatives Warenangebot

Großmarkt mit 135 Marktständen; Markt leistet einen wesentlichen Beitrag zur Nahversorgung im Stadtteil (und überörtlich); Schwerpunkt liegt insbesondere auf Frischeprodukten; ebenfalls große Auswahl an Blumen und Pflanzen; weitere Non-Food Stände in Form von Verkaufsständen für Textilien, Schmuck und Lederwaren vorhanden

Städtebauliche und infrastrukturelle Ausstattung

Marktstandort im Stadtkern von Münster auf zentralem großflächigem Domplatz; Parkmöglichkeiten durch Parkhäuser in fußläufiger Entfernung gegeben; Vielzahl an Abstellmöglichkeiten für Fahrräder um den Domplatz verteilt; hoch getaktete Buslinie an Bushaltestelle direkt am Marktplatz sowie weitere Bushaltestellen in fußläufiger Nähe gewährleisten eine gute ÖPNV-Anbindung; vereinzelte Pavillons bieten Überdachung; ausreichend Anschlüsse für Strom und Wasser; Ausweisung der öffentlichen Toiletten bietet Optimierungspotenzial

Dienstleistung und Gastronomie

großes und vielfältiges Gastronomieangebot, konzentriert auf ausgewählte Bereiche des Marktplatzes; Verzeh- und Sitzmöglichkeiten durch eigenes Mobiliar der Marktstände, aber auch durch bereits vorhandene Bänke und Tische auf dem Domplatz gegeben; samstags zusätzliches Dienstleistungsangebot in Form des „Taschenwagens“ (Verwahr- und Lieferservice der Markteinkäufe) vorhanden

Organisation

feste Markttage (mittwochs und samstags) und Marktzeiten (7.00 – 14.30 Uhr) sowie die Lage des Markts erreichen eine Vielzahl unterschiedlicher Kundengruppen; Internetpräsenz durch eigene Website sowie Facebook- und Instagram-Kanäle breit gefächert; Austragung von Großevents am Domplatz teilweise in Konflikt mit Markttagen; Optimierungspotenzial hinsichtlich eines Corporate Designs möglich (z. B. Wort-/Bild-Marke, einheitliche Einkaufsstützen)

Kopplungsaffinität des Marktes

prominente Lage am Domplatz in der City/Innenstadt von Münster; Gebäude der Universität, Museen, Dom, Bezirksregierungsgebäude und die Nähe zu den vielen Einzelhandelsgeschäften in der Münsteraner Altstadt führen als Knotenpunkt von Bildung, Arbeit, Kultur und Freizeit zu einer hohen Frequentierung des Marktes; weitere Gastronomieangebote und Dienstleistungen befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe; Lage als historischer Mittelpunkt Münsters inkl. Haltepunkt von Touristen-Bussen verstärken die Bedeutung des Domplatzes und somit der Marktes als touristisches Ziel; Marktstände teilweise mit eigenen Spielangeboten für Kinder

Erscheinungsbild des Marktes

großflächiger Marktplatz mit verschiedenen Bereichen, welche in Teilen offen oder durch Baumbepflanzung gestaltet sind; Pavillons und Sitzgelegenheiten erhöhen die Aufenthaltsqualität; hochwertige Architektur mit Mischung aus modernen und historischen Gebäuden um den Platz; tendenziell offene und durchlässige Marktanordnung mit vereinzelten Lücken zwischen den Marktständen; Domplatz selbst als Fußgängerzone dreiseitig umschlossen von verkehrsberuhigten Straßen; neben Münsteraner Dom weitere sehenswerte Gebäude am Platz gelegen, z. B. das LWL-Museum für Kunst und Kultur und das bischöfliche Generalvikariat; Optimierungspotenzial hinsichtlich der Positionierung von Müllcontainern am Rand der Marktfläche ohne Abgrenzung zum Marktgeschehen

Fazit

- zentraler Großmarkt in Münster mit einem quantitativ und qualitativ sehr ansprechenden Angebot
- hohe Besucherfrequenz durch mehrere Frequenzbringer, darüber hinaus diverse Kundengruppen von Studierenden über junge Familien, Erwerbstätige und Senioren bis hin zu Touristen
- hohe Aufenthaltsqualität durch attraktive städtebauliche Kulisse und Verweilmöglichkeiten der Gastronomie
- geringfügige Optimierungspotenziale ergeben sich hinsichtlich der Ausweisung der öffentlichen Toiletten, dem Aufbau eines Corporate Designs sowie des Standortes der Müllcontainer

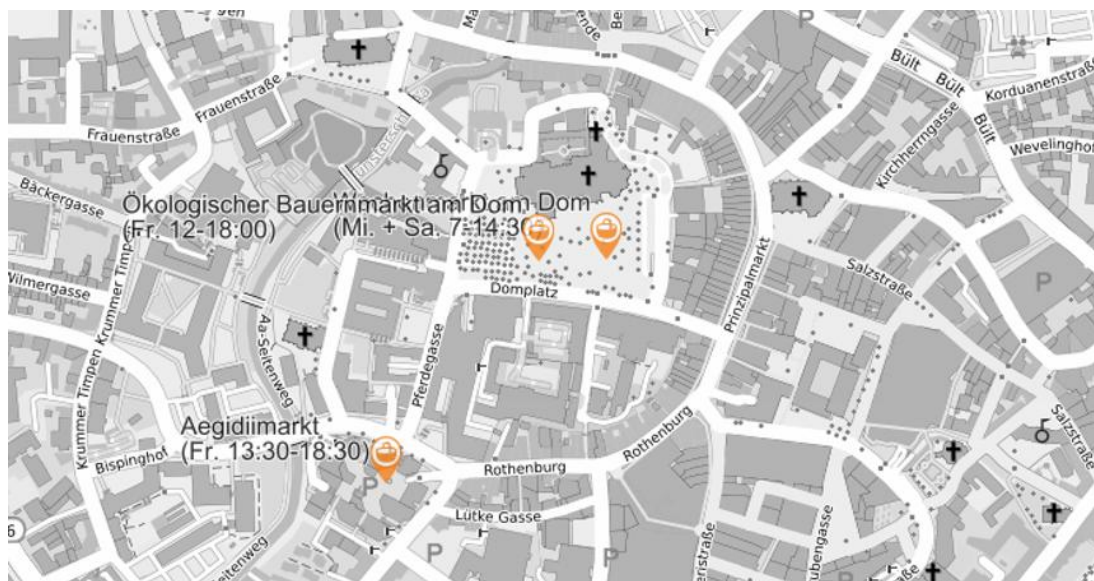
Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Stadt Münster (Stand: 08/2024); Kartengrundlage: Stadt Münster/OpenStreetMap-Mitwirkende; Fotos: Stadt + Handel.

ÖKOLOGISCHER BAUERNMARKT AM DOM I

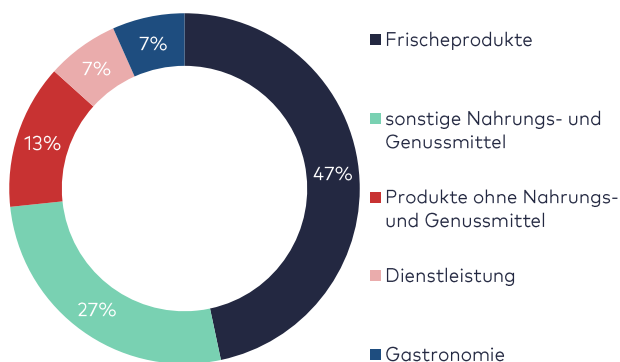
Räumliche Analyse

Stadtteil Dom

Domplatz



Marktstände nach Verkaufsangebot



Wochenmarktstruktur

Anzahl der Stände (Stand 08/2024)	15
Marktgebietsgröße in m²	rd. 2.800 m²
Organisationsform	Privat

Markttage und Öffnungszeiten

Freitag von 12.00 bis 18.00 Uhr



ÖKOLOGISCHER BAUERNMARKT AM DOM II

Qualitatives Warenangebot



qualitativ sehr umfangreiches Angebot durch frische und hochwertige Produkte, insbesondere im Obst- und Gemüsesortiment; darüber hinaus regionale, biologische und teils selbsterzeugte Produkte; große Auswahl an exklusiven Produkten, z.B. Tierfelle im Randsortiment oder südamerikanischer Kaffee; ansprechende und eindeutige Warenpräsentation durch viele Aufsteller vor den Marktständen; hohe Warenqualität und spezialisiertes Sortiment führen zu einem überwiegend höheren Preissegment

Quantitatives Warenangebot



Wochenmarkt mittlerer Größe, der einen besonderen Beitrag zur Nahversorgung in der City/Innenstadt leistet (auch außerhalb des Einkaufs wichtige Bedeutung als (touristischer) Treffpunkt); erweitertes Warenangebot in Form von großer Auswahl an Feinkost, Gewürzen, Honig und regionalen Produkten gegeben; Non-Food Stände in Form von Blumen und Pflanzen ebenfalls vorhanden

Städtebauliche und infrastrukturelle Ausstattung



Marktstandort im Stadtkern von Münster auf zentralem großflächigem Domplatz; Parkmöglichkeiten durch Parkhäuser in fußläufiger Entfernung gegeben; Vielzahl an Abstellmöglichkeiten für Fahrräder um den Domplatz verteilt; hoch getaktete Buslinie an Bushaltestelle direkt am Marktplatz sowie weitere Bushaltestellen in fußläufiger Nähe gewährleisten eine gute ÖPNV-Anbindung; ausreichend Anschlüsse für Strom und Wasser; Ausweisung der öffentlichen Toiletten bietet Optimierungspotenzial

Dienstleistung und Gastronomie



Gastronomieangebot im Bereich Kaffee und süßen Backwaren durch zwei Stände stark vertreten; zudem ein qualitativ hochwertiger Imbiss mit Angebot an Bio-Produkten vorhanden; attraktive eigene Sitz- und Verzehrmöglichkeiten der jeweiligen Marktstände; Schleiferei-Stand als besonderes Dienstleistungsangebot

Organisation



privat organisierter Bauernmarkt durch Ökologischer Bauernmarkt Münster e. V. Wochenmarkt; Markt findet jeden Freitagnachmittag statt; hoch attraktive Lage sowie Marktzeiten erreichen alle Kundengruppen; spezifisches, qualitativ hochwertiges Angebot mit Fokus auf ökologische sowie regionale/lokale Produkte entspricht aktuellen Einzelhandels- und Zentrenrends; verfügt über eigene Webseite; klares Profil eines ökologisch nachhaltigen und regionalen Marktes

Kopplungsaffinität des Marktes



prominente Lage am Domplatz in der City/Innenstadt von Münster; Gebäude der Universität, Museen, Dom, Bezirksregierungsgebäude und die Nähe zu den vielen Einzelhandelsgeschäften in der Münsteraner Altstadt führen als Knotenpunkt von Bildung, Arbeit, Kultur und Freizeit zu einer hohen Frequentierung des Marktes; weitere Gastronomieangebote und Dienstleistungen befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe; Lage als historischer Mittelpunkt Münsters inkl. Haltepunkt von Touristen-Bussen verstärken die Bedeutung des Domplatzes und somit der Marktes als touristisches Ziel

Erscheinungsbild des Marktes



Marktbereich einseitig durch Baumbepflanzung abgeschirmt, auf der anderen Seite zum großflächigen Domplatz geöffnet; hochwertige Architektur mit Mischung aus modernen und historischen Gebäuden um den Platz; tendenziell offene und durchlässige Marktanordnung mit vereinzelt Lücken zwischen den Marktständen; Domplatz selbst als Fußgängerzone dreiseitig umschlossen von verkehrsberuhigten Straßen; neben Münsteraner Dom weitere sehenswerte Gebäude am Platz gelegen, z. B. das LWL-Museum für Kunst und Kultur und das bischöfliche Generalvikariat; darüber hinaus Sitzmobiliar zum Verweilen am Domplatz vorhanden

Fazit



- ökologischer Markt mittlerer Größe mit qualitativ hochwertigem und spezifischem Warenangebot; Ergänzung des Angebots um Stände außerhalb des Einzelhandels (insb. Imbissstand und Schleiferei stellen eine Besonderheit im Vergleich zu anderen Wochenmärkten dar)
- sehr hohe Standortqualität mit zahlreichen Kopplungsmöglichkeiten lockt viele Kunden an (auch aufgrund attraktiver Marktzeiten)
- Aufenthaltsqualität vor allem durch ansprechende Gestaltung der Marktstände inkl. der Sitz- und Verzehrmöglichkeiten sehr ansprechend

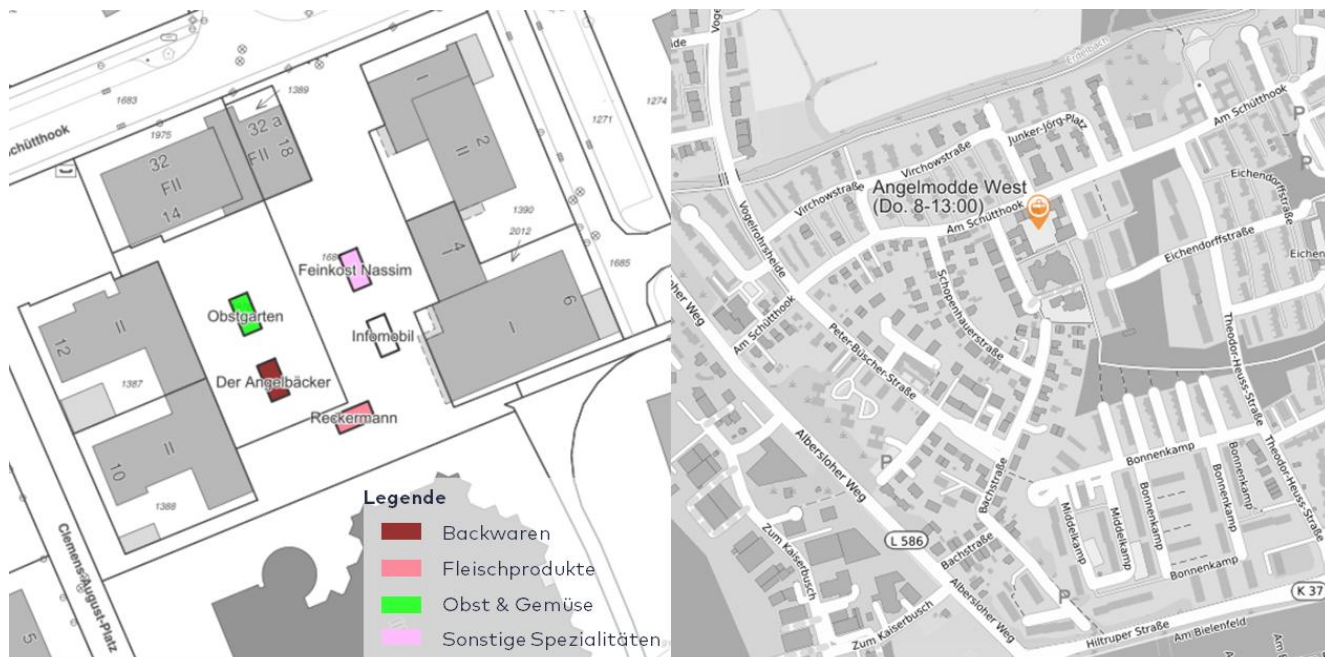
Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Stadt Münster (Stand: 08/2024); Kartengrundlage: Stadt Münster/OpenStreetMap-Mitwirkende; Fotos: Stadt + Handel.

WOCHENMARKT ANGELMODDE-WEST I

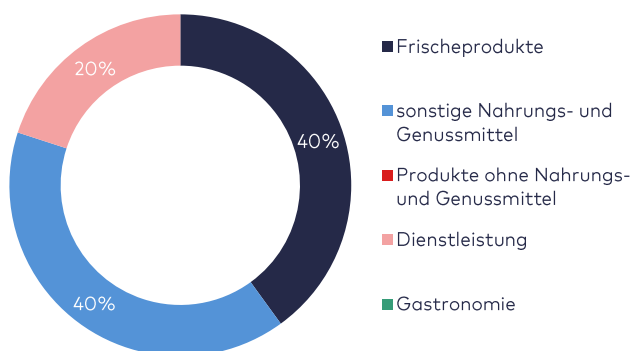
Räumliche Analyse

Stadtteil Angelmodde

Clemens-August-Platz



Marktstände nach Verkaufsangebot



Wochenmarktstruktur

Anzahl der Stände (Stand 08/2024)	4
Marktgebietsgröße in m² (mittwochs)	rd. 1.360 m²
Organisationsform	Privat

Markttage und Öffnungszeiten

Donnerstag von 8.00 bis 12.00 Uhr



WOCHENMARKT ANGELMODDE-WEST II

Qualitatives Warenangebot



Angebot an regionalen und frischen Produkten des mittleren Preissegments; sehr geringe Warenvielfalt; z.T. provisorisch wirkende Warenpräsentation sowie z.T. keine Beschilderung der Waren und daher geringe Angebotsübersicht

Quantitatives Warenangebot



Kleinstmarkt bestehend aus vier Marktständen und einem Informationsstand; erhebliche Angebotsdefizite (insb. Sortimente Käse- und Molkereiprodukte sowie Fischspezialitäten) vorhanden

Städtebauliche und infrastrukturelle Ausstattung



Wochenmarkt auf verkehrsfreiem Platz verortet; Sitzmöglichkeiten gegeben; viel ansprechendes Grün und ruhige Lage bieten Aufenthaltsqualität; eingeschränkte Parkmöglichkeiten in umliegenden Straßen; Bushaltestelle an nächster Erschließungsstraße gewährleistet, allerdings wird die Haltestelle nur von einer Buslinie angefahren; keine direkt angrenzenden Abstellmöglichkeiten für Fahrräder; ausreichende Anzahl an Anschlüssen für Strom und Wasser

Dienstleistung und Gastronomie



Dienstleistungsangebot über ein Informationsmobil der Stadtwerke Münster gewährleistet; kein Gastronomieangebot vorhanden, zudem auch keine Verzeh- und Probiermöglichkeiten gegeben

Organisation



privat organisierter Wochenmarkt (Firma Obstgarten); feste Marktzeiten und fester Markttag (donnerstags); Marktzeiten am Vormittag für erwerbstätige Kundschaft nur eingeschränkt attraktiv, Hauptzielgruppe Ortsansässige und Senioren; Wochenmarkt verfügt über keine eigene Homepage, jedoch auf der Homepage der Stadt Münster aufgeführt; keine klare Bewerbung oder Information zu Wochenmarkt ersichtlich

Kopplungsaffinität des Marktes



eingeschränkte Frequentierung des Clemens-August-Platzes; Dienstleistungen in Form eines Ärztehauses direkt am Platz, darüber hinaus grenzen einige soziale Einrichtungen (Kindertagesstätte, Altenzentrum) an den Marktplatz; Altenheim und Arztpraxen mit hohem Synergieeffekt für den Wochenmarkt als Anlaufpunkt (überwiegend für Senioren, die ein hohes Nachfragepotenzial erzeugen); keine unmittelbare Kopplung mit Einzelhandels- und/oder Gastronomienutzungen

Erscheinungsbild des Marktes



offener, grüner und vorwiegend ruhiger Platz als Quartierstreffpunkt; ordentliches Stadtbild, insgesamt städtebaulich hohe Standortqualität; Clemens-August-Platz bietet Raum für weitere Marktstände; gegenwärtiger Marktaufbau aus vier Ständen nimmt nur einen kleinen Teil des Platzes ein; Barrierefreiheit am Marktplatz gegeben sowie Sauberkeit gewährleistet

Fazit



- Eingeschränkte Zukunftsfähigkeit des Marktstandortes in Angeldomde aufgrund des quantitativen und qualitativen Optimierungspotenzials, welche durch eine mögliche Abwanderung des Marktstandes mit Fleisch- und Wurstwaren vergrößert werden
- Bedarf hinsichtlich eines Angebotsausbaus ist vor allem aufgrund direkt angebundener Kundengruppen (u. a. Kopplung von Seniorenheim und medizinischer Versorgung) stark vorhanden
- Ausbaufähigkeit des Imbiss-/gastronomischen Angebots als Ergänzung
- Standort grundsätzlich attraktiv durch ansprechende Platzgestaltung und Kopplungsaffinitäten

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Stadt Münster (Stand: 08/2024); Kartengrundlage: Stadt Münster/OpenStreetMap-Mitwirkende; Fotos: Stadt + Handel.

WOCHENMARKT GEISTSTRASSE I

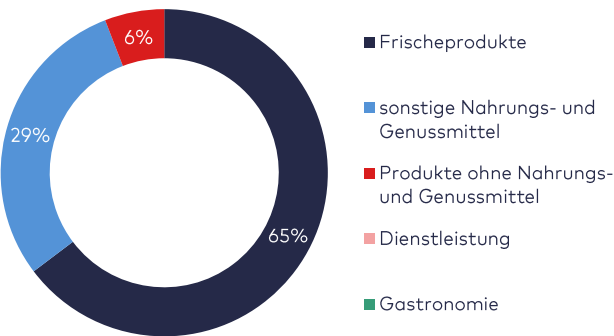
Räumliche Analyse

Stadtteil Schützenhof

Geiststraße/Sentmaringer Weg



Marktstände nach Verkaufsangebot



Wochenmarktstruktur

Anzahl der Stände (Stand 08/2024)	17
Marktgebietsgröße in m² (samstags)	rd. 1.990 m²
Organisationsform	Kommune

Markttag und Öffnungszeiten

Mittwoch und Samstag
von 7.00 bis 12.30 Uhr (April – Oktober)
von 8.00 bis 12.30 Uhr (November – März)



WOCHENMARKT GEISTSTRASSE II

Qualitatives Warenangebot



Angebot von frischen und hochwertigen sowie z.T. selbst erzeugten Produkten; hohe Warenvielfalt durch eine Mischung aus frischen, regionalen und verarbeiteten Produkten; deutliche Warenpräsentation durch Beschilderung auch teilweise als Aufsteller vor den Marktständen

Quantitatives Warenangebot



Wochenmarkt mittlerer Größe mit insgesamt 17 Marktständen, Basisversorgung umfassend gedeckt; teilweise verkaufen mehrere Marktstände dasselbe Sortiment; umfassendes Feinkostangebot an mehreren Ständen; ein Non-Food-Stand in Form von Blumen vorhanden

Städtebauliche und infrastrukturelle Ausstattung



infrastrukturell sehr gut angeschlossene, zentrale Lage; Bushaltestelle in direkter Nähe; Abstellmöglichkeiten für Fahrräder am Marktplatz vorhanden; Zugänge des Markts ebenso wie der asphaltierte Bodenbelag der eigentlichen Parkplatznutzung barrierefrei; ausreichend Anschlüsse für Strom und Wasser

Dienstleistung und Gastronomie



Verzehrmöglichkeiten in Form von Stehtischen vorhanden, allerdings von geringer Aufenthaltsqualität; keine ergänzenden Dienstleistungsangebote

Organisation



zwei feste Markttage (Mittwoch und Samstag) mit weitestgehend gleichen Marktzeiten am Vormittag; Marktzeiten unter der Woche nicht attraktiv für Berufstätige, hier vorrangig Ortsansässige und Senioren angesprochen; keine eigene Homepage, jedoch auf der Homepage der Stadt Münster aufgeführt; keine weiteren ersichtlichen Informationen zum Wochenmarkt

Kopplungsaffinität des Marktes



Frequenzbringer in Form eines Biomarktes sowie Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen (u. a. Versicherungen, Fitnessstudio) unmittelbar am Marktplatz vorzufinden; insbesondere entlang des Stadtteilzentrums Hammer Straße hohe Anzahl an weiteren Einzelhandels-, Gastronomie und Dienstleistungsangeboten in mittelbarer Nähe; Lage im Stadtteilzentrum Hammer Straße

Erscheinungsbild des Marktes



Hauptnutzung des Marktplatzes als Parkplatz an Marktzeiten deutlich erkennbar durch prägendes Bild des ruhenden Verkehrs; offene Gestaltung aufgrund des großzügigen Verkehrsraums in unmittelbarer Nähe des Marktplatzes; großzügige Anordnung der Marktstände; überwiegend hochgeschossige, nicht einheitlich gestaltete Architektur in Umgebung des Markts führen zu keinem klaren städtebaulichen Gesamtbild; keine Sitzgelegenheiten; insgesamt geringe Aufenthaltsqualität

Fazit



- Wochenmarkt mittlerer Größe mit hochwertiger Angebotsqualität und -vielfalt
- stark ausgeprägte Verkehrsanbindung und dichtes urbanes Umfeld mit vielen Kopplungsmöglichkeiten aufgrund der Lage im Stadtteilzentrum Hammer Straße
- geringe Aufenthaltsqualität aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens und fehlender Verweilmöglichkeiten

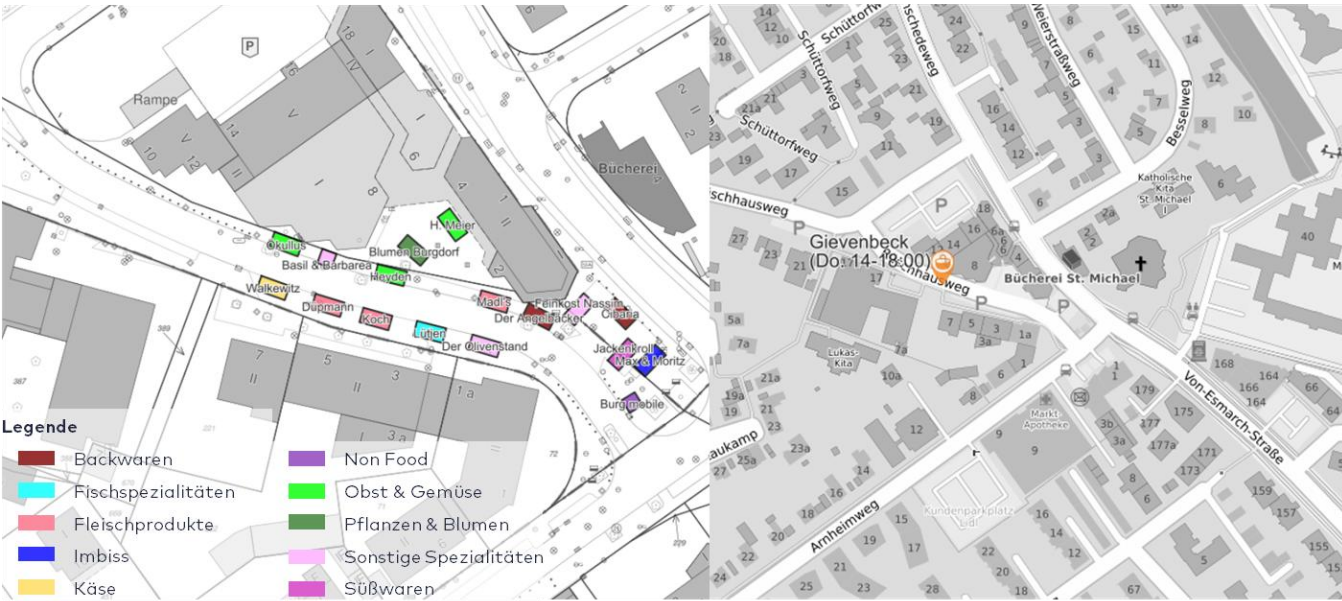
Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Stadt Münster (Stand: 08/2024); Kartengrundlage: Stadt Münster/OpenStreetMap-Mitwirkende; Fotos: Stadt + Handel.

WOCHENMARKT GIEVENBECK I

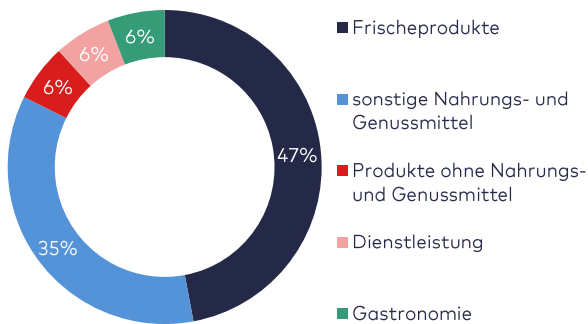
Räumliche Analyse

Stadtteil Gievenbeck

Rüschhausweg/Ortsmitte



Marktstände nach Verkaufsangebot



Wochenmarktstruktur

Anzahl der Stände (Stand 08/2024)	17
Marktgebietsgröße in m²	rd. 1.780 m²
Organisationsform	Privat

Markttag und Öffnungszeiten

Donnerstag von 14.00 bis 18.00 Uhr



WOCHENMARKT GIEVENBECK II

Qualitatives Warenangebot



Angebot an frischen und qualitativ hochwertigen Produkten gegeben; hohe Vielfalt an Waren durch regionale, biologische und z.T. selbst erzeugte Produkte (z.B. Obst & Gemüse-Marktstand mit ausschließlichem Bio-Sortiment) sowie Spezialitäten; ansprechende Warenpräsentation, einige Stände mit besonders attraktivem Aufbau und Beschilderung; insgesamt sehr transparente Beschilderung sowie viele Werbeaufsteller

Quantitatives Warenangebot



Wochenmarkt mittlerer Größe, der die Grundversorgung im Stadtteil umfänglich ergänzt; für Fleisch & Wurst sowie Obst & Gemüse-Produkte jeweils zwei Marktstände vorhanden; im erweiterten Sortiment Angebot von Blumen & Pflanzen, regionalen Produkten, Honig, Feinkost und Gewürzen (Stand für Produkte aus Olivenerzeugnissen); insgesamt sehr gute Mischung aus vielfältigem, hoch qualitativem und frischem Angebot

Städtebauliche und infrastrukturelle Ausstattung



Marktstandort auf zu Marktzeiten für den MIV gesperrtem Rüschausweg des Stadtteils; mäßige Anzahl an Parkplätzen für MIV in unmittelbarer Nähe vorhanden, dafür hohe Anzahl an Fahrradstellplätzen; häufig befahrene Bushaltestelle (drei Linien jeweils im 20-Minuten-Takt) an angrenzender Hauptverkehrsstraße (Von-Esmarch-Straße) direkt erreichbar; in Teilen eingeschränkte Barrierefreiheit, da Marktstände teilweise auf höher gelegenem Bürgersteig durch Bordstein von Marktstraße getrennt sind; ausreichend Anschlüsse für Strom und Wasser

Dienstleistung und Gastronomie



Dienstleistungsangebot durch Marktstand für Klingenschleiferei geringfügig vorhanden; keine eigenen Verzehrmöglichkeiten durch Marktstände bereitgestellt

Organisation



privat organisierter Wochenmarkt (Werbegemeinschaft Gievenbeck); fester Markttag (Donnerstag) und Marktzeiten am Nachmittag; verfügt über keine eigene Homepage, jedoch auf der Homepage der Stadt Münster aufgeführt; Informationen zum Wochenmarkt nicht unmittelbar ersichtlich, dafür für andere am Standort stattfindende Veranstaltungen (z. B. durch Banner); insgesamt Charakter eines hochwertigen Stadtteilmarktes

Kopplungsaffinität des Marktes



hoch attraktive und frequentierte Lage am Rüschausweg im Stadtteilzentrum Gievenbeck-Mitte; Vielzahl an Nutzungen und Frequenzbringern, u. a. Schulen, Kirche, Restaurants, Cafés und Restobars mit Außengastronomie; Hähnchenstand als Imbissmöglichkeit übernimmt am Markteingang zur Von-Esmarch-Straße wichtige Kopplungseffekte; des weiteren Dienstleistungen sowie Vollsortimenter in direkter Umgebung; den Marktzeiten und den Kopplungseffekten der diversen, angrenzenden Nutzungen zuzuschreibende hohe Passantenfrequenz; neben Ortsansässigen werden auch Berufstätige und Laufkundschaft als Zielgruppe angesprochen

Erscheinungsbild des Marktes



Erscheinungsbild angrenzender Gebäudestrukturen in Teilen eingeschränkt, niedrige Geschossigkeiten vermitteln offenen Eindruck; Marktanordnung entlang Straße führt zu guter Übersicht und Begehrbarkeit des Marktes, den Marktbereich abschließende Stände in leichtem Rondell angeordnet; insgesamt ansprechende Erscheinung der Stände durch moderne und ordentliche Gestaltung

Fazit



- sehr attraktiver Wochenmarkt mittlerer Größe, der sich insbesondere durch die hochwertigen Marktstände und das qualitative Angebot auszeichnet
- das quantitative Angebot ist ebenfalls breit aufgestellt, mögliches Ausbaupotenzial im markeigenen Gastronomiebereich, wenngleich umliegende Gastronomiebetriebe den Bedarf grundsätzlich decken können
- hohe Standortqualität durch belebte Lage und ideale Kopplungsaffinität aufgrund der Lage im Stadtteilzentrum
- Optimierungspotenzial hinsichtlich der Aufenthaltsqualität aufgrund von mäßig attraktivem städtebaulichem Stadtbild sowie Fehlen von Verweilmöglichkeiten

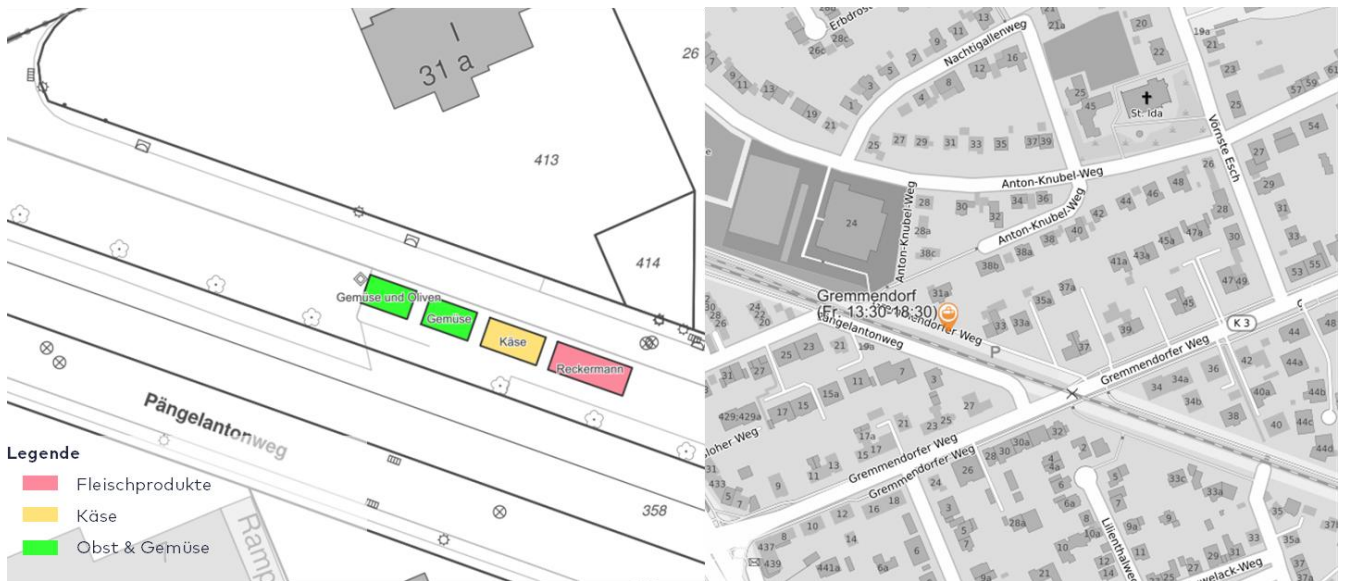
Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Stadt Münster (Stand: 08/2024); Kartengrundlage: Stadt Münster/OpenStreetMap-Mitwirkende; Fotos: Stadt + Handel.

WOCHENMARKT GREMMENDORF I

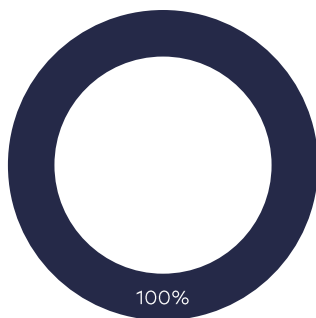
Räumliche Analyse

Stadtteil Gremmendorf

Pängelantonweg



Marktstände nach Verkaufsangebot



- Frischeprodukte
- sonstige Nahrungs- und Genussmittel
- Produkte ohne Nahrungs- und Genussmittel
- Dienstleistung
- Gastronomie

Wochenmarktstruktur

Anzahl der Stände (Stand 08/2024)	4
Marktgebietsgröße in m²	rd. 290 m²
Organisationsform	Kommune

Markttage und Öffnungszeiten

Freitag von 13.30 bis 18.30 Uhr



WOCHENMARKT GREMMENDORF II

Qualitatives Warenangebot



sowohl regionale, selbst erzeugte Produkte (hier: aus eigenem Hofladen) als auch frische, hochwertige Waren; Warenpräsentation durch teilweise ansprechende Beschilderung transparent

Quantitatives Warenangebot



Kleinstmarkt mit ausschließlich vier Ständen; Brot- und Backwaren in geringem Maße angeboten, da diese Warengruppe zusammen mit Obst- und Gemüsewaren lediglich von einem Marktstand verkauft werden; Feinkostsortiment durch erweitertes Angebot für frische Brotaufstriche gegeben; keine Non-Food-Stände vorhanden

Städtebauliche und infrastrukturelle Ausstattung



Marktstandort auf Parkplatz entlang ruhiger Wohnlage; hohes Aufkommen an Durchgangsverkehr von Fahrrädern, Konfliktpotenzial durch Aufeinandertreffen von Radfahrern und Marktbesuchern; Parkplätze angrenzend Marktbereich vorhanden, Bushaltestellen vorhanden, jedoch nicht in direkter Nähe; ausreichend Anschlüsse für Strom und Wasser

Dienstleistung und Gastronomie



kein Dienstleistungs- und Gastronomieangebot vorhanden; Verzehr- und Probiermöglichkeiten nicht gegeben

Organisation



Freitag als fester Markttag; Marktzeiten bis in den späten Nachmittag beziehungsweise Abend machen den Besuch auch für Erwerbstätige besser möglich; verfügt über keine eigene Homepage, jedoch auf der Homepage der Stadt Münster aufgeführt; keine Ausschilderung oder sonstige Bewerbung des Marktes; temporär für den Wochenmarkt abgesperrter Bereich des Parkplatzes

Kopplungsaffinität des Marktes



Lage in locker besiedeltem Wohngebiet; keine frequenzbringenden Dienstleistungs- oder Einzelhandelsnutzungen in direkter Umgebung, ebenso keine Gastronomieangebote; nächstgelegene Gastronomie- und Nahversorgungsangebote an der Hauptverkehrsstraße Albersloher Weg durch Gleise von Marktstandort baulich und verkehrlich getrennt

Erscheinungsbild des Marktes



Marktstände nebeneinander entlang des Pängelantonwegs aufgereiht; hochwertige Einfamilienhäuser mit großzügigen Gärten erzeugen einen nachbarschaftlich, eher privat anmutenden Charakter; Marktstände fügen sich dahingehend nicht sonderlich in die Umgebung ein; Sitz- oder Verweilmöglichkeiten nicht vorhanden; Marktbereich sauber gehalten, v. a. Marktstand des Hofladens mit ansprechendem Auftreten; allgemein ordentliche Erscheinung

Fazit



- Kleinstmarkt mit hochwertigem, jedoch geringem Warenangebot
- Optimierungspotenzial hinsichtlich des Ausbaus von Dienstleistungs- und Gastronomieangeboten
- adäquates Erscheinungsbild des Marktes, Standortqualität allerdings durch periphere Lage und fehlende Kopplungsaffinitäten sowie Aufenthaltsmöglichkeiten stark eingeschränkt

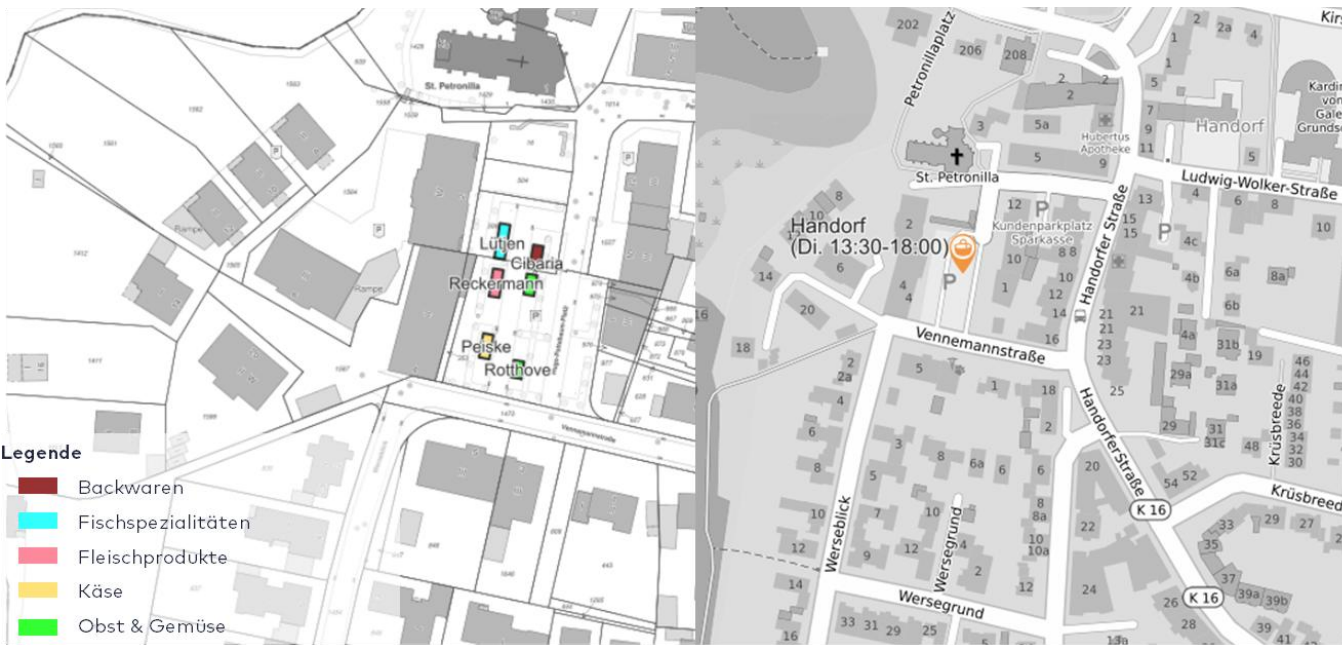
Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Stadt Münster (Stand: 08/2024); Kartengrundlage: Stadt Münster/OpenStreetMap-Mitwirkende; Fotos: Stadt + Handel.

WOCHENMARKT HANDORF I

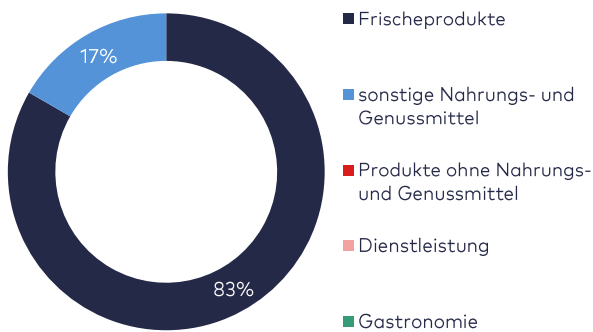
Räumliche Analyse

Stadtteil Handorf

Hugo-Pottebaum-Platz



Marktstände nach Verkaufsangebot



Wochenmarktstruktur

Anzahl der Stände (Stand 08/2024)	6
Marktgebietsgröße in m²	rd. 1.170 m²
Organisationsform	Kommune

Markttage und Öffnungszeiten

Dienstag von 13.30 bis 18.00 Uhr



WOCHENMARKT HANDORF II

Qualitatives Warenangebot



Angebot an qualitativ hochwertigen Produkten mit Fokus auf Frischeprodukte; hohe Warenvielfalt durch unterschiedliche Angebote; ansprechende Warenpräsentation; überwiegend transparente Bewerbung der Waren durch Beschilderung

Quantitatives Warenangebot



Kleinstmarkt, der grundsätzlich die Grundversorgung erfüllt; Angebotslücke bezüglich der Sortimente Blumen und Pflanzen vorhanden; keine Non-Food-Stände vorhanden

Städtebauliche und infrastrukturelle Ausstattung



Marktstandort in verkehrsberuhigtem Bereich; Parkplätze in direkter und Bushaltestelle in mittelbarer Nähe; Abstellmöglichkeiten für Fahrräder am Marktplatz; ausreichend Anschlüsse für Strom und Wasser; übersichtliche Marktanordnung, im Wesentlichen in der Mitte des Marktplatzes konzentriert; Trennung des Marktbereichs durch Absperrung an dafür notwendigen Stellen

Dienstleistung und Gastronomie



kein Dienstleistungs- und Gastronomieangebot vorhanden; Verzehr- und Probiermöglichkeiten nicht gegeben

Organisation



fester Markttag (Dienstag) und Marktzeiten; durch späte Marktzeiten auch Besuch für Berufstätige möglich, Hauptzielgruppe aufgrund der Lage und Aufenthaltsqualität jedoch vorrangig Ortsansässige und Senioren; verfügt über keine eigene Homepage, jedoch auf der Homepage der Stadt Münster aufgeführt; Informationen zum Wochenmarkt nicht unmittelbar Blick ersichtlich

Kopplungsaffinität des Marktes



attraktive Lage am Hugo-Pottebaum-Platz; hohe Anzahl an Dienstleistungen, insbesondere medizinische Einrichtungen in direkter Umgebung; Gastronomie- und Einzelhandelsnutzungen grenzen an Marktplatz; Katholische Kirche mit Messe während der Marktzeiten als zusätzlicher Frequenzbringer; Lage im Stadtteilzentrum Handorf

Erscheinungsbild des Marktes



öffentlicher Platz; kompakte und geschlossene Gestaltung durch umgebende Bebauung; ordentliches Stadtbild und hohe Standortqualität durch einheitliche und überwiegend hochwertige Architektur; Schatten spendende Bäume mit Sitzgelegenheiten und Ruhezeiten

Fazit



- attraktiver, kleiner Wochenmarkt auf dem Hugo-Pottebaum-Platz in Handorf mit qualitativ hochwertigem Warenangebot; Optimierungspotenziale hinsichtlich der quantitativen Ausstattung des Marktes
- in ruhiger und begrünter Nebenlage, hohe Aufenthaltsqualität durch attraktive städtebauliche Einbettung;
- hinreichende Kopplungsmöglichkeiten aufgrund der Lage im Stadtteilzentrum Handorf
- Dienstleistung oder Imbiss-/gastronomisches Angebot als Ergänzung ausbaufähig

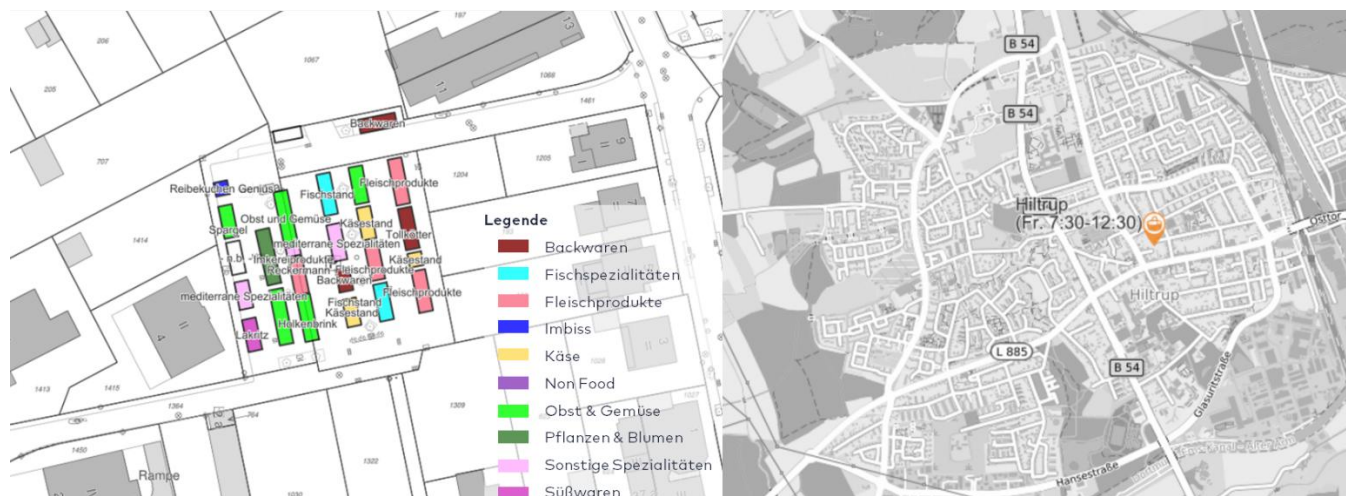
Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Stadt Münster (Stand: 08/2024); Kartengrundlage: Stadt Münster/OpenStreetMap-Mitwirkende; Fotos: Stadt + Handel.

WOCHENMARKT HILTRUP I

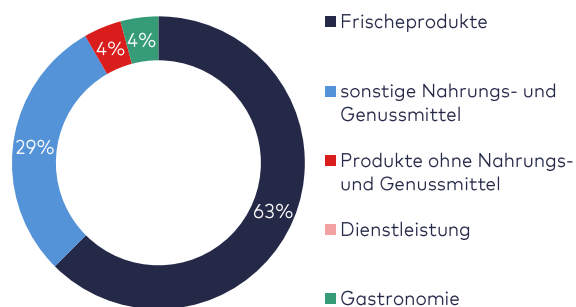
Räumliche Analyse

Bezirk Hiltrup, Stadtteil Hiltrup

Parkplatz Moränenstraße



Marktstände nach Verkaufsangebot



Wochenmarktstruktur

Anzahl der Stände (Stand 08/2024) 24

Marktgebietsgröße in m² rd. 2.347 m²

Organisationsform Kommune

Markttage und Öffnungszeiten

Freitag von 7.30 bis 12.30 Uhr



WOCHENMARKT HILTRUP II

Qualitatives Warenangebot



breites Angebot an frischen und qualitativ hochwertigen, teils saisonalen Produkten gegeben; größtenteils Waren aus dem mittleren Preissegment; Exklusivität gegenüber filialisierendem Einzelhandel durch diverse Feinkost und selbsterzeugte Waren (z. B. verschiedene Sorten von selbst erzeugtem Honig); ansprechende Warenpräsentation; überwiegend transparente Bewerbung der Waren durch Beschilderung und Werbeaufsteller

Quantitatives Warenangebot



vergleichsweise größerer Wochenmarkt im Stadtgebiet Münster; ausgewogene Mischung aus regionalen Produkten und Großmarktwaren; überwiegendes Angebot an Nahrung- und Genussmitteln; hohe Warenvielfalt durch unterschiedliche Angebote der Marktstände

Städtebauliche und infrastrukturelle Ausstattung



Wochenmarkt auf Parkplatz in abgeschirmter Lage nahe der Hauptverkehrsstraße verortet; beinahe vollständig von rückwärtiger Wohnbebauung umfasst; durch drei Zugänge (zwei Zufahrtsstraßen und ein geteilter Rad-/Fußweg), die alle barrierefrei sind, erreichbar; gute Erreichbarkeit zu Fuß, per Rad oder ÖPNV (mehrere Bushaltestellen in räumlicher Nähe); allerdings unübersichtliche Parkplatzsituation; ausreichend Anschlüsse für Strom und Wasser; Überdachung durch Vordächer der Stände gegeben; öffentliche Toiletten vorhanden, jedoch abgeschlossen; fehlende Absperrungen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit

Dienstleistung und Gastronomie



kein Dienstleistungsangebot, ansprechendes Gastronomieangebot: Verzehrmöglichkeiten und Sitzplatzangebot sind gegeben (in Teilen stellen die Betreiber Sitz- und Spielmöglichkeiten explizit für Kinder zur Verfügung); zwei kleine Informationsstände

Organisation



fester Markttag und Marktzeit am Freitagvormittag; verfügt über keine eigene Website, jedoch auf der Website der Stadt Münster aufgeführt; Marketingstrategien in Form eines Corporate Designs und/oder regelmäßigen Events nicht vorhanden; Werbung für den Markt in Form von Informationsplakaten an verschiedenen Stellen auf und um den Marktplatz

Kopplungsaffinität des Marktes



ruhige Lage nahe der Hauptverkehrs- und Einkaufsstraße mit zahlreichen Einzelhandels- und Gastronomieangeboten sowie Dienstleistungen; Synergieeffekte mit Angeboten in räumlicher Nähe bestehen indirekt; Lage im Stadtbereichszentrum Hiltrup-Mitte

Erscheinungsbild des Marktes



offener, vielseitig zugänglicher Platz mit hoher Durchgangsfrequenz; städtebauliche Attraktivität durch rückwärtige Architektur der umliegenden Bebauung inkl. Garageneinfahrten in Teilen eingeschränkt; Barrierefreiheit am Marktstandort gegeben; Sauberkeit grundlegend gewährleistet; meist qualitativ hochwertige Stände; Spielgeräte fungieren nebenbei als bunte Dekoration; fehlende Abgrenzung zu anliegenden Glas- und Müllcontainern mindert die Aufenthaltsqualität; teilweise große Abstände zwischen den Ständen, welche gleichzeitig die Übersichtlichkeit fördern

Fazit



- in weiten Teilen attraktiver Wochenmarkt, der sich durch eine gute Angebotsquantität und -qualität auszeichnet
- in ruhiger Nebenlage mit guter Anbindung zum Stadtbereichszentrum Hiltrup-Mitte
- indirekte Kopplungsaffinität mit Einzelhandels- und Gastronomieangeboten mittelbar an der Hauptstraße
- in Teilen eingeschränkte, städtebauliche Attraktivität des Standorts sowie negative Teilaspekte des Erscheinungsbildes (u. a. Müllcontainer)
- Potenziale hinsichtlich der Bewerbung des Wochenmarkts

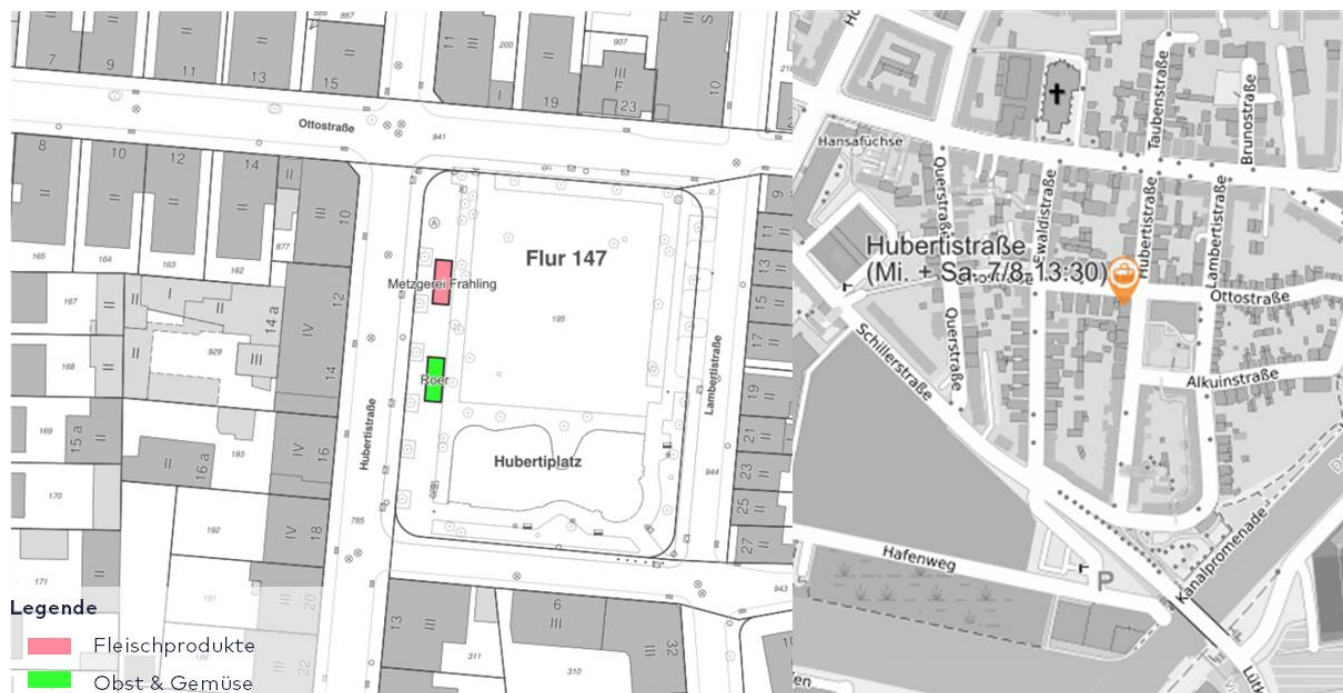
Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Stadt Münster (Stand: 08/2024); Kartengrundlage: Stadt Münster/OpenStreetMap-Mitwirkende; Fotos: Stadt + Handel.

WOCHENMARKT HUBERTIPLATZ I

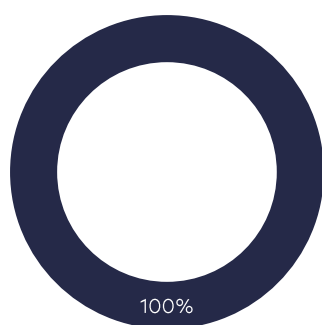
Räumliche Analyse

Stadtteil Herz-Jesu

Hubertiplatz



Marktstände nach Verkaufsangebot



- Frischeprodukte
- sonstige Nahrungs- und Genussmittel
- Produkte ohne Nahrungs- und Genussmittel
- Dienstleistung
- Gastronomie

Wochenmarktstruktur

Anzahl der Stände (Stand 08/2024)	2
Marktgebietsgröße in m ²	rd. 330 m ²
Organisationsform	Kommune

Markttag und Öffnungszeiten

Mittwoch und Samstag
von 7.00 bis 12.30 Uhr (April – Oktober)
von 8.00 bis 12.30 Uhr (November – März)



WOCHENMARKT HUBERTIPLATZ II

Qualitatives Warenangebot



ausschließliches Frischangebot, jedoch mit teils mangelhafter Beschilderung und wenig übersichtlicher Warenpräsentation; Angebot größtenteils aus niedrigem bis mittlerem Preissegment

Quantitatives Warenangebot



Kleinstmarkt bestehend aus zwei Ständen; keine Non-Food-Stände vorhanden

Städtebauliche und infrastrukturelle Ausstattung



Parkmöglichkeiten am Straßenrand der umliegenden Straßen gegeben; keine Stellplätze für Fahrräder, ÖPNV-Anbindung nicht unmittelbar an Marktbereich angrenzend, darüber hinaus Car-Sharing-Angebot gegenüber des Marktes; Strom- und Wasseranschluss vorhanden

Dienstleistung und Gastronomie



kein Dienstleistungs- und Gastronomieangebot vorhanden; Verzeehr- und Probiermöglichkeiten nicht gegeben

Organisation



fester Markttag (Mittwoch) und Marktzeiten, die saisonal leicht angepasst werden (November bis März späterer Beginn des Marktes); Zielgruppe durch geringe Angebotsbreite und Marktzeiten am Vormittag überwiegend Anwohnende und Stammkundschaft; verfügt über keine eigene Homepage, jedoch auf der Homepage der Stadt Münster aufgeführt; ansonsten keine Informationen oder Werbung für den Markt

Kopplungsaffinität des Marktes



familienfreundliche Lage am Hubertiplatz durch direkte Kopplung an Grünfläche und Spielplatz, der als wichtiger Frequenzbringer fungiert; darüber hinaus mittelbare Nähe zum Münsteraner Hafen; weitere Kopplungsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe nicht gegeben

Erscheinungsbild des Marktes



Markt auf Gehbereich an der westlichen Seite des Hubertiplatzes gelegen, rückseitig angrenzend an grünen Spiel- und Sportflächen; ansprechende Blockrandbebauung; hohes Maß an ruhendem Verkehr im Straßenraum beeinflusst Bild des Marktes; Lagerung der Waren teilweise einsehbar im Lieferwagen der Marktbesucher

Fazit



- stark eingeschränkte Zukunftsfähigkeit des Marktes aufgrund des geringen qualitativen und quantitativen Angebots
- stark eingeschränkte Ansprache vielfältiger Kundengruppen

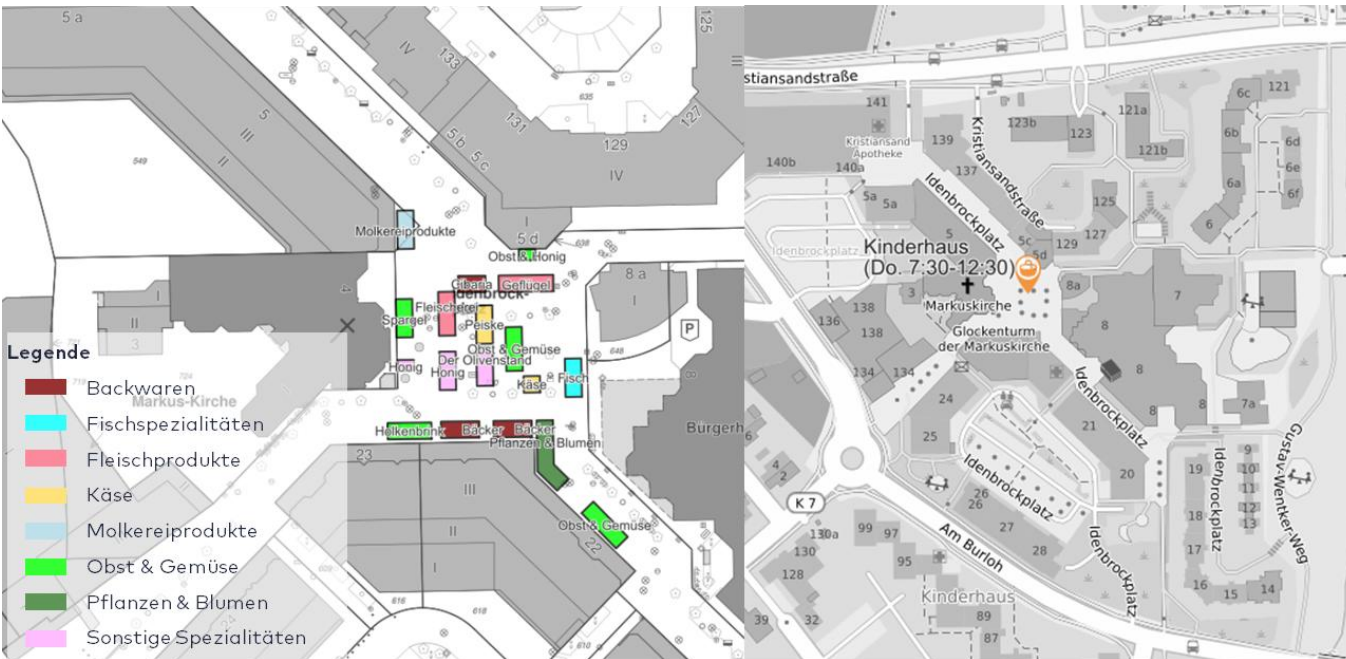
Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Stadt Münster (Stand: 08/2024); Kartengrundlage: Stadt Münster/OpenStreetMap-Mitwirkende; Fotos: Stadt + Handel.

WOCHENMARKT KINDERHAUS I

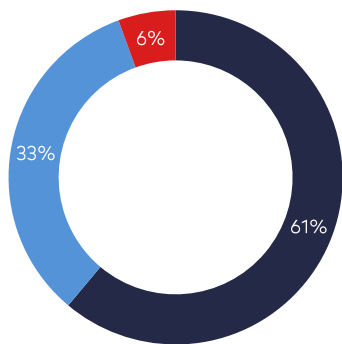
Räumliche Analyse

Stadtteil Kinderhaus-Ost

Idenbrockplatz



Marktstände nach Verkaufsangebot



- Frischeprodukte
- sonstige Nahrungs- und Genussmittel
- Produkte ohne Nahrungs- und Genussmittel
- Dienstleistung
- Gastronomie

Wochenmarktstruktur

Anzahl der Stände (Stand 08/2024)	18
Marktgebietsgröße in m²	rd. 1.450 m²
Organisationsform	Kommune

Markttag und Öffnungszeiten

Donnerstag von 7.30 bis 12.30 Uhr



WOCHENMARKT KINDERHAUS II

Qualitatives Warenangebot



Angebot an frischen und qualitativ hochwertigen Produkten; ausgewogene Angebotsvielfalt unterschiedlicher Waren und Produkte; ansprechende Warenpräsentation; überwiegend transparente Bewerbung der Waren durch Beschilderung; Optimierungspotenziale hinsichtlich einer ansprechenden Lagerung der Waren

Quantitatives Warenangebot



Wochenmarkt mittlerer Größe, welcher umfänglich zur Nahversorgung des Stadtteils beiträgt; Auswahl an regionalen Produkten und Feinkostangebot überwiegt, teilweise auch Convenience- und Bio-/Selbsterzeugerprodukte

Städtebauliche und infrastrukturelle Ausstattung



attraktive, zentrale Lage am Idenbrockplatz, der als sozialer Treffpunkt und Ausrichtungsort regelmäßiger Events fungiert; mehrere kostenlose Parkplätze sowie Bushaltestelle mit hoher Taktung in der Nähe; Abstellmöglichkeiten für Fahrräder am Marktplatz vorhanden; ausreichend Anschlüsse für Strom und Wasser

Dienstleistung und Gastronomie



keine Dienstleistungsangebote; umfassendes Gastronomieangebot durch zusätzliche Verzehr- und Probiermöglichkeiten an mehreren Ständen

Organisation



fester Markttag (Donnerstag) und Marktzeiten; augenscheinlich hohe Passantenfrequenz; verfügt über keine eigene Homepage, jedoch auf der Homepage der Stadt Münster aufgeführt; Informationen zum Wochenmarkt unmittelbar ersichtlich

Kopplungsaffinität des Marktes



Marktstandort im Stadtbereichszentrum Kinderhaus – Idenbrockplatz mit mehreren großen Lebensmittel- und Bekleidungsfilialisten als Magnetbetriebe; in direkter Umgebung religiöser Einrichtungen, Bürgerhaus mit Hallenschwimmbad sowie einer Zweigstelle der Stadtbücherei gelegen; zudem mehrere Gastronomiebetriebe (u. a. Bäcker, Eiscafé) mit Außenbestuhlung, z.T. in Synergie zur Außengastronomie des Fisch-Marktstandes am Marktplatz

Erscheinungsbild des Marktes



öffentlicher zentraler Platz; kompakte und geschlossene Gestaltung durch angrenzende Bebauung, eingebettet in weitläufige Fußgängerzone; ordentliches Stadtbild und hohe Standortqualität

Fazit



- bedeutender Wochenmarkt in attraktiver Lage im Stadtteil Kinderhaus-Ost mit insbesondere qualitativ sowie quantitativ ansprechendem Warenangebot
- gute Erreichbarkeit des Marktplatzes für alle Verkehrsteilnehmer
- viele Kopplungsmöglichkeiten am Idenbrockplatz, insbesondere aufgrund des Bürgerhauses und der Kirche; darüber hinaus integrierte Lage im Stadtbereichszentrum
- attraktive Verzehr- und Probiermöglichkeiten in Symbiose mit umliegender Gastronomie, welches von Kunden gut angenommen wird
- kleinere Optimierungspotenziale ergeben sich hinsichtlich der Lagerung der Waren sowie des Ausbaus außerhalb des Verkaufs von Frischeprodukten (z. B. Non-Food-Stände)

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Stadt Münster (Stand: 08/2024); Kartengrundlage: Stadt Münster/OpenStreetMap-Mitwirkende; Fotos: Stadt + Handel.

WOCHENMARKT NIENBERGE II

Qualitatives Warenangebot



überschaubares Angebot an frischen Produkten gegeben; Warenvietfalt durch unterschiedliche Angebote der Stände vorhanden; überwiegend standardisiertes Angebot mit regionalen Waren, geringfügig auch Spezialitäten und Convenience-Food (Salate, frisch gepresster Fruchtsaft); durchgängig transparente und in Teilen ansprechende Beschilderung der Waren; niedriges bis mittleres Preissegment

Quantitatives Warenangebot



kleiner Wochenmarkt mit sechs Marktständen; Angebot an Brot- und Backwaren nicht gegeben, Angebotslücke wird jedoch durch die naheliegenden Landbäckerei geschlossen; trotzdem vielfältiges Warenangebot inklusive Non-Food-Stand mit Blumen und Pflanzen sowie Deko-Artikeln

Städtebauliche und infrastrukturelle Ausstattung



Marktstandort im Stadtteilzentrum Nienberge auf Parkplatzfläche nahe der Kirche St. Sebastian; direkte, dennoch baulich abgeschirmte Nähe zur Hauptverkehrsstraße; kostenlose Parkplätze sowie Fahrradstellplätze in der Nähe; die nächste Bushaltestelle ist wenige Gehminuten entfernt und wird regelmäßig angefahren; ausreichend Anschlüsse für Strom und Wasser etwas entfernt an der Kirche/am Pfarrbüro vorhanden; Marktbereich durch schmale Zugänge erreichbar; Sitzgelegenheiten und Grünflächen in pflegebedürftigem Zustand vorhanden

Dienstleistung und Gastronomie



kein Dienstleistungs- und Gastronomieangebot vorhanden; Verzehr- und Probiermöglichkeiten nicht gegeben

Organisation



Organisation durch die Kirchengemeinde St. Sebastian; fester Markttag (Freitag) und Marktzeiten (Vormittag); Hauptzielgruppe sind Ortsansässige und Senioren; verfügt über keine eigene Homepage, jedoch auf der Homepage der Stadt Münster und der Gemeinde St. Sebastian aufgeführt; Kirchengemeinde veranstaltet regelmäßige Events (z. B. Marktcafé) auf dem Marktplatz; Informationen zum Wochenmarkt nicht unmittelbar ersichtlich; verschachtelte Standanordnung, die teilweise zur Unübersichtlichkeit, teilweise auch zur Kompaktheit und Belebtheit des Marktes beiträgt

Kopplungsaffinität des Marktes



umgeben von einem breiten Angebot an Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen sowie religiösen Einrichtungen, Bankfilialen und der Bücherei; Synergien mit angrenzendem Restaurant aufgrund unterschiedlicher Öffnungszeiten eingeschränkt

Erscheinungsbild des Marktes



öffentlicher Platz, insbesondere geprägt durch direkte Beziehung zur Kirche; grundsätzlich ordentliches Stadtbild und angemessene Standortqualität; Sauberkeit in Teilen ausbaufähig; Lagerung neben und hinter den Ständen nicht ansehnlich; variierende Qualitäten der Marktstände (hinsichtlich des Erscheinungsbilds, der Warenpräsentation etc.)

Fazit



- kleiner Wochenmarkt auf dem Kirchplatz in Nienberge mit qualitativ gutem Warenangebot; Optimierungspotenziale hinsichtlich der quantitativen Ausstattung (z. B. fehlendes Backwarensortiment) möglich
- hohe Aufenthaltsqualität aufgrund von städtebaulich ansehnlicher Umgebung und vielen Kopplungspotenzialen;
- Dienstleistung und Imbiss-/gastronomisches Angebot als Ergänzung ausbaufähig

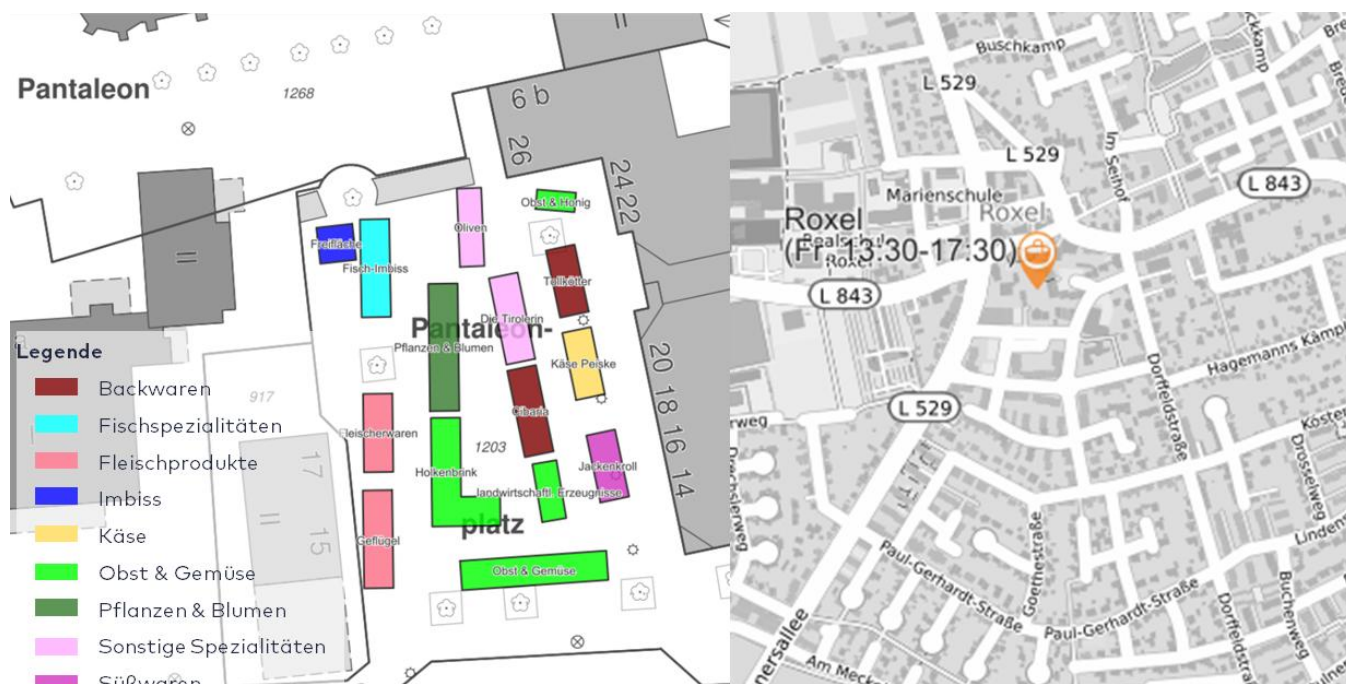
Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Stadt Münster (Stand: 08/2024); Kartengrundlage: Stadt Münster/OpenStreetMap-Mitwirkende; Fotos: Stadt + Handel.

WOCHENMARKT ROXEL I

Räumliche Analyse

Stadtteil Roxel

Pantaleonplatz



WOCHENMARKT ROXEL II

Qualitatives Warenangebot



attraktives Angebot an frischen und qualitativ hochwertigen Produkten; hohe Warenvielfalt durch unterschiedliche Angebote der Stände sowie verschiedene Spezialitäten vorhanden (z. B. Gewürze, holländisches Lakritz, Meeresfrüchte); z. T. exklusive, nicht im herkömmlichen stationären Lebensmitteleinzelhandel erhältliche Waren; ansprechende Warenpräsentation; teilweise expliziter Hinweis auf regionale und saisonale Ware (z. B. Erdbeeren, Spargel)

Quantitatives Warenangebot



mittelgroßer Wochenmarkt, welcher eine wichtige Bedeutung für die Nahversorgung im Stadtteilzentrum Roxel übernimmt; Angebotsschwerpunkt im Bereich der Frischeprodukte; ergänzende Angebote außerhalb von Nahrungs- und Genussmittel runden das Angebot ab

Städtebauliche und infrastrukturelle Ausstattung



Marktstandort auf zentralem örtlichen Platz in einer Fußgängerzone an der Ortskirche; nahegelegene Parkplätze hinter der angrenzenden Bebauung sowie an der nächstliegenden Straße vorhanden; schlechte ÖPNV-Anbindung aufgrund von lediglich stündlich angefahrener Bushaltestelle in der Nähe; Abstellmöglichkeiten für Fahrräder im Bereich umliegender Nutzungen (u. a. Bibliothek); ausreichend Anschlüsse für Strom und Wasser vorhanden; weitestgehend Schatten und Regenschutz durch Baumbepflanzung und Vordächer der Marktstände; im Rondell angeordnete Stände mit breiten Durchgängen

Dienstleistung und Gastronomie



Gastronomieangebot im Randsortiment des Fisch- und Meeresfrüchtestandes, mit Stehtischen zum Verzehr direkt am Marktstand

Organisation



Markt findet wöchentlich Freitagnachmittags statt; durch die Marktzeiten ist der Besuch für Berufstätige möglich; verfügt über keine eigene Homepage, jedoch auf der Homepage der Stadt Münster aufgeführt; Informationen zum Wochenmarkt nicht unmittelbar ersichtlich

Kopplungsaffinität des Marktes



zentrale, attraktive Lage im Stadtteilzentrum ermöglicht Kopplungsmöglichkeiten mit mehreren Frequenzbringern (u. a. Kirche, Bezirksverwaltung, Schule); umliegend breites Angebot insbesondere an Einzelhandel (z. B. Netto) sowie Dienstleistungen und Gastronomie

Erscheinungsbild des Marktes



kompakter und baulich abgeschlossener Markt, der sich gut in den städtebaulichen Kontext einfügt; umliegende Bebauung im regional typischen Stil in Zusammenspiel mit Bäumen und sonstiger Begrünung; variierende Standqualität mit einigen neu- und hochwertigen Ständen; Sauberkeit und ordnungsgemäße Lagerung der Verkaufswaren gegeben, Pflanzen- und Schützendekorationen auf dem Marktplatz als weitere attraktive städtebauliche Elemente; hohe Aufenthaltsqualität durch Begrünung und städtebauliche Qualitäten des Platzes

Fazit



- Wochenmarkt mittlerer Größe in Roxel mit qualitativ und quantitativ gutem Warenangebot
- in sehr ansprechender, zentraler Lage mit ausreichend Parkplätzen, jedoch leicht eingeschränkter Anbindung an den ÖPNV
- hohe Aufenthaltsqualität am Marktstandort durch städtebauliche Qualitäten
- Kopplungsmöglichkeiten durch vielfältige umliegende Nutzungen im Stadtteilzentrum vorhanden
- aufgrund der Marktzeiten am Nachmittag bietet der Wochenmarkt ein attraktives Angebot auch für Berufstätige

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Stadt Münster (Stand: 08/2024); Kartengrundlage: Stadt Münster/OpenStreetMap-Mitwirkende; Fotos: Stadt + Handel.

WOCHENMARKT WOLBECK I

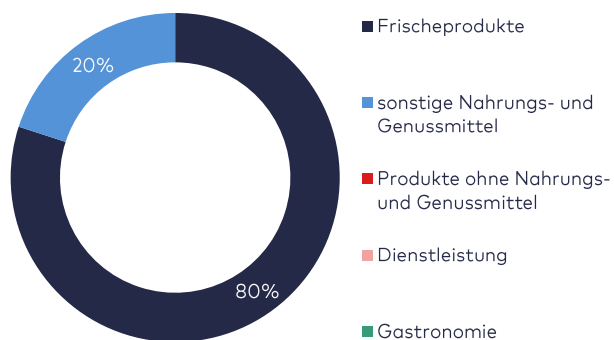
Räumliche Analyse

Stadtteil Wolbeck

Hiltruper Straße



Marktstände nach Verkaufsangebot



Wochenmarktstruktur

Anzahl der Stände (Stand 08/2024)	5
Marktgebietsgröße in m²	rd. 500 m²
Organisationsform	Kommune

Markttage und Öffnungszeiten

Mittwoch von 13.30 bis 17.30 Uhr



WOCHENMARKT WOLBECK II

Qualitatives Warenangebot



eingeschränktes Angebot an überwiegend frischen Waren; hauptsächlich standardisiertes Angebot; ansprechende Warenpräsentation; meist transparente Bewerbung der Waren durch Beschilderung; mittleres Preissegment

Quantitatives Warenangebot



Kleinstmarkt mit ausschließlich fünf Marktständen; Angebotslücke hinsichtlich markttypischer Sortimente wie Käse- und Molke-reiprodukte sowie Blumen und Pflanzen; im Rahmen eigener Vor-Ort-Analysen auch ein Informationsstand der Polizei als Non-Food-Stand vorhanden

Städtebauliche und infrastrukturelle Ausstattung



Marktstandort auf Parkplatz in unmittelbarer Nähe zur Hauptverkehrsstraße; Bushaltestelle und Fahrradstellplätze in direkter Nähe gelegen, Parkmöglichkeiten in den umliegenden Seitenstraßen vorhanden; ausreichend Sitzgelegenheiten auf dem Platz; Anschlüsse für Strom und Wasser vorhanden

Dienstleistung und Gastronomie



keine Dienstleistungs- und Gastronomieangebote vorhanden; Verzehr- und Probiermöglichkeiten nicht gegeben

Organisation



fester Markttag am Mittwoch; aufgrund später Marktzeiten ist auch der Besuch für Berufstätige möglich, Hauptzielgruppen sind dennoch Ortsansässige und Senioren; verfügt über keine eigene Homepage, jedoch auf der Homepage der Stadt Münster aufgeführt; Informationen zum Wochenmarkt nicht unmittelbar ersichtlich

Kopplungsaffinität des Marktes



gute Erreichbarkeit des Marktstandortes; Ärztehaus in unmittelbarer Nähe zum Platz sowie eine Eisdiele, eine Volksbank und ein Imbiss; ggf. Synergien mit Außengastronomie des Eiscafés zu Marktzeiten möglich, jedoch nur geringe räumliche Orientierung hin zum Marktgeschehen; Lage im Stadtteilzentrum Wolbeck-Mitte

Erscheinungsbild des Marktes



öffentlicher, versiegelter Platz, Begrünung lediglich entlang der Straßenführung gegeben; offene, nur von zwei Seiten bebaute Lage; Dimensionierung des Platzes wird als zu groß wahrgenommen im Vergleich zur geringen Anzahl der Marktstände, daher große Lücken hinsichtlich der Standanordnung; ordentliches Stadtbild mit einheitlicher Bebauung führen zu insgesamt mittlerer Standortqualität; ansprechendes Erscheinungsbild der Stände; ein auffälliger Leerstand gegenüber dem Marktplatz wirkt sich negativ auf die Standortqualität aus

Fazit



- Kleinstmarkt an stark befahrener Hiltruper Straße mit qualitativ gutem Warenangebot, jedoch großen Angebotslücken (daher nur geringer Beitrag des Marktes zur Nahversorgung im Stadtteilzentrum Wolbeck-Mitte)
- Nähe zur Hauptverkehrsstraße wirkt sich positiv auf die Erreichbarkeit, jedoch negativ auf die Aufenthaltsqualität des Wochenmarktes aus
- eingeschränkte Kopplungsmöglichkeiten
- durch die späteren Marktzeiten steht das Angebot auch Berufstätigen zur Verfügung

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Stadt Münster (Stand: 08/2024); Kartengrundlage: Stadt Münster/OpenStreetMap-Mitwirkende; Fotos: Stadt + Handel.

Anhang 2: Nahversorgungslagen in Münster

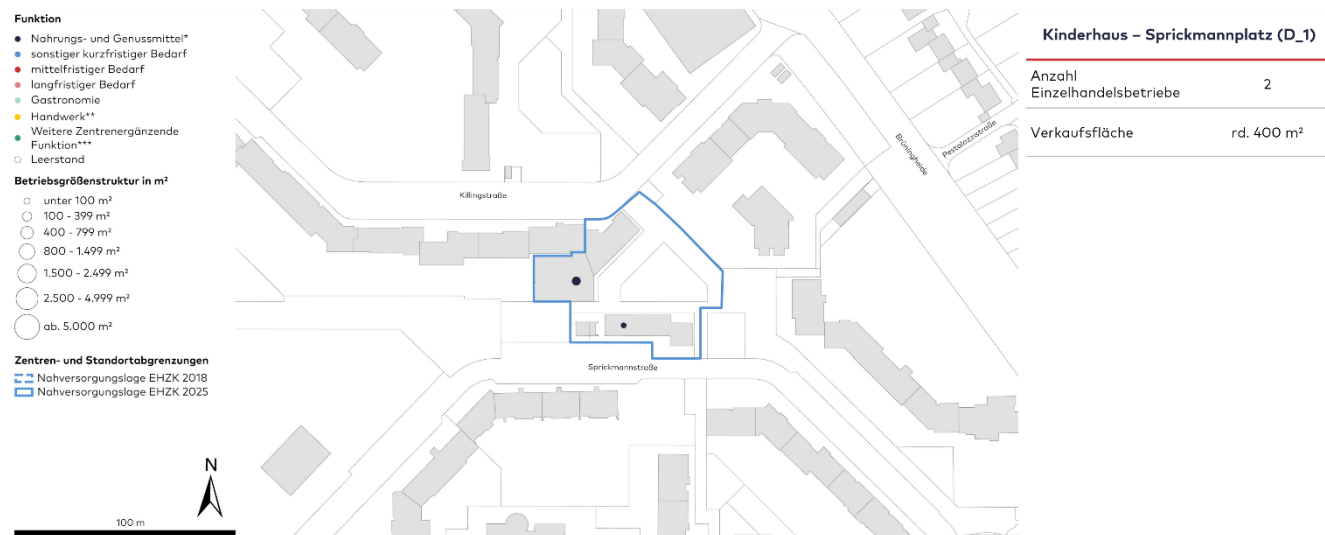


Abbildung 56: Nahversorgungslage Kinderhaus – Sprickmannplatz (D_1)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Münster; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08-10/2024; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; *inkl. Bäckerei, Fleischerei; **klassisches Handwerk; ***davon Handwerk: 14%, nur klassisches Handwerk (ohne Bäckerei, Fleischerei etc.).



Abbildung 57: Nahversorgungslage Kinderhaus – Westhoffstraße (D_2)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Münster; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08-10/2024; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; *inkl. Bäckerei, Fleischerei; **klassisches Handwerk; ***davon Handwerk: 14%, nur klassisches Handwerk (ohne Bäckerei, Fleischerei etc.).



Abbildung 58: Nahversorgungszone Coerde – Kieselkampweg (D_3)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Münster; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08-10/2024; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; *inkl. Bäckerei, Fleischerei; **klassisches Handwerk; ***davon Handwerk: 14%, nur klassisches Handwerk (ohne Bäckerei, Fleischerei etc.).

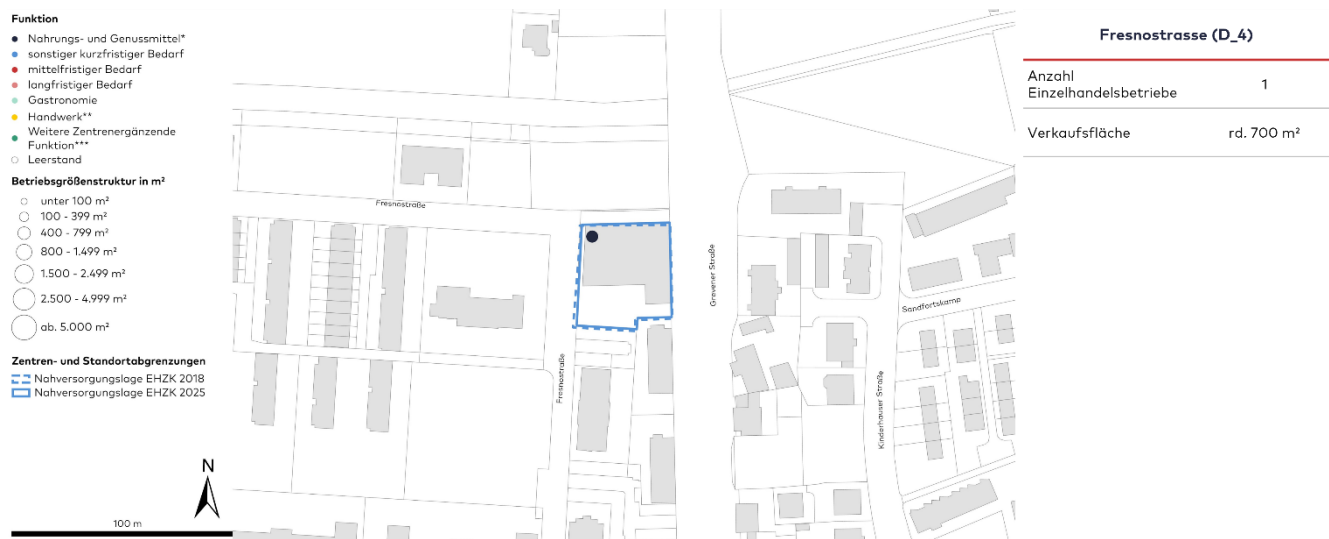


Abbildung 59: Nahversorgungszone Fresnostrasse (D_4)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Münster; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08-10/2024; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; *inkl. Bäckerei, Fleischerei; **klassisches Handwerk; ***davon Handwerk: 14%, nur klassisches Handwerk (ohne Bäckerei, Fleischerei etc.).



Abbildung 60: Nahversorgungszone Hoher Heckenweg (D_5)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Münster; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08-10/2024; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; *inkl. Bäckerei, Fleischerei; **klassisches Handwerk; ***davon Handwerk: 14%, nur klassisches Handwerk (ohne Bäckerei, Fleischerei etc.).

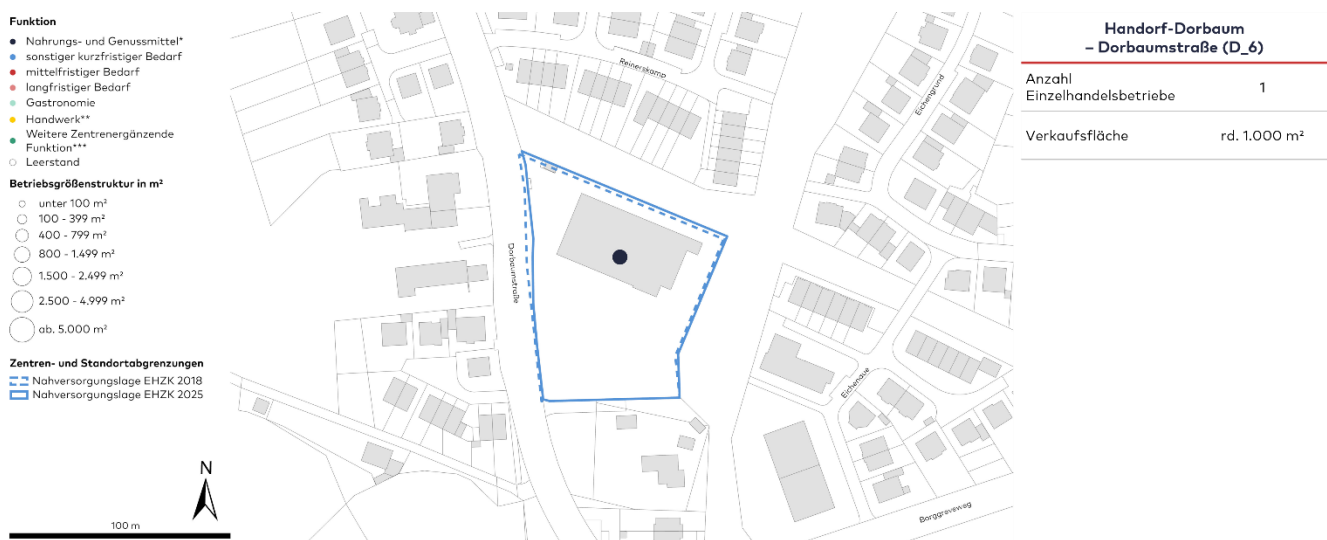


Abbildung 61: Nahversorgungszone Handorf-Dorbaum - Dorbaumstraße (D_6)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Münster; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08-10/2024; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; *inkl. Bäckerei, Fleischerei; **klassisches Handwerk; ***davon Handwerk: 14%, nur klassisches Handwerk (ohne Bäckerei, Fleischerei etc.).



Abbildung 62: Nahversorgungszone Metzer Straße/ Elsässer Straße (D_7)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Münster; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08-10/2024; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; *inkl. Bäckerei, Fleischerei; **klassisches Handwerk; ***davon Handwerk: 14%, nur klassisches Handwerk (ohne Bäckerei, Fleischerei etc.).



Abbildung 63: Nahversorgungszone Gremmendorf - Albersloher Weg (D_9)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Münster; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08-10/2024; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; *inkl. Bäckerei, Fleischerei; **klassisches Handwerk; ***davon Handwerk: 14%, nur klassisches Handwerk (ohne Bäckerei, Fleischerei etc.).



Abbildung 64: Nahversorgungszone Angelmodde – Am Schüttthook (D_10)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Münster; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08-10/2024; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; *inkl. Bäckerei, Fleischerei; **klassisches Handwerk; ***davon Handwerk: 14%, nur klassisches Handwerk (ohne Bäckerei, Fleischerei etc.).



Abbildung 65: Nahversorgungszone Hiltrup Ost – Am Roggenkamp (D_11)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Münster; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08-10/2024; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; *inkl. Bäckerei, Fleischerei; **klassisches Handwerk; ***davon Handwerk: 14%, nur klassisches Handwerk (ohne Bäckerei, Fleischerei etc.).



Abbildung 66: Nahversorgungslage Hiltrup-Mitte – Westfalenstraße (D_13)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Münster; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08-10/2024; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; *inkl. Bäckerei, Fleischerei; **klassisches Handwerk; ***davon Handwerk: 14%, nur klassisches Handwerk (ohne Bäckerei, Fleischerei etc.).

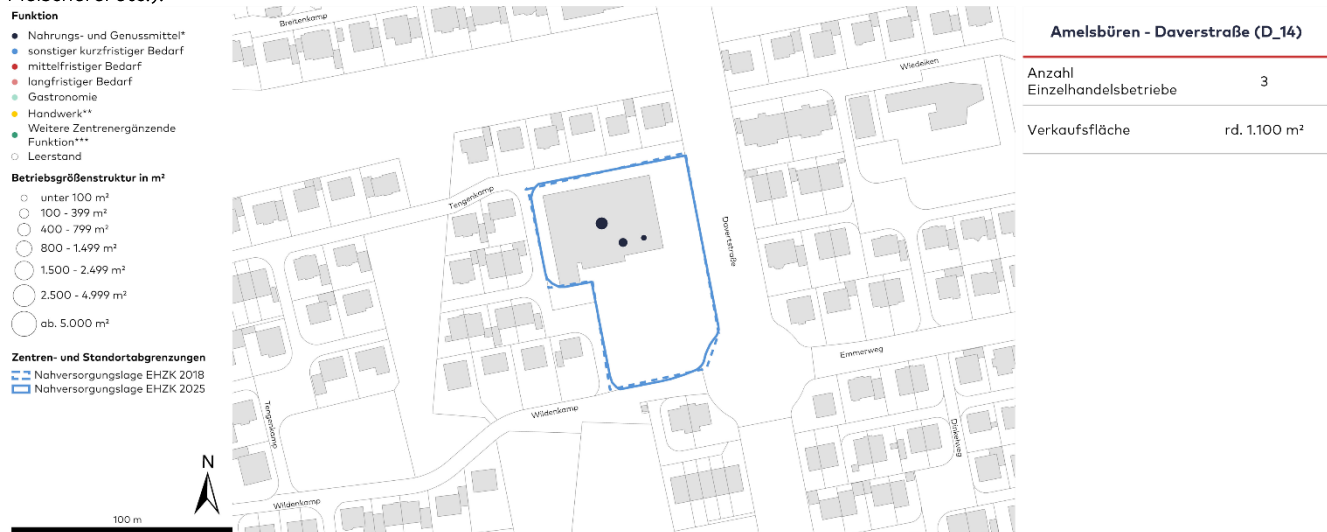


Abbildung 67: Nahversorgungslage Amelsbüren – Daverstraße (D_14)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Münster; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08-10/2024; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; *inkl. Bäckerei, Fleischerei; **klassisches Handwerk; ***davon Handwerk: 14%, nur klassisches Handwerk (ohne Bäckerei, Fleischerei etc.).



Abbildung 68: Nahversorgungslage Sentrup – Schmeddingstraße/Waldeyerstraße (D_15)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Münster; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08-10/2024; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; *inkl. Bäckerei, Fleischerei; **klassisches Handwerk; ***davon Handwerk: 14%, nur klassisches Handwerk (ohne Bäckerei, Fleischerei etc.).



Abbildung 69: Nahversorgungszone Gievenbeck – Dieckmannstraße (D_16)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Münster; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08-10/2024; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; *inkl. Bäckerei, Fleischerei; **klassisches Handwerk; ***davon Handwerk: 14%, nur klassisches Handwerk (ohne Bäckerei, Fleischerei etc.).



Abbildung 70: Nahversorgungszone Nienberge – Waltruper Weg (D_17)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Münster; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08-10/2024; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; *inkl. Bäckerei, Fleischerei; **klassisches Handwerk; ***davon Handwerk: 14%, nur klassisches Handwerk (ohne Bäckerei, Fleischerei etc.).



Abbildung 71: Nahversorgungslage Steinfurter Straße (D_18)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Münster; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08-10/2024; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; *inkl. Bäckerei, Fleischerei; **klassisches Handwerk; ***davon Handwerk: 14%, nur klassisches Handwerk (ohne Bäckerei, Fleischerei etc.).

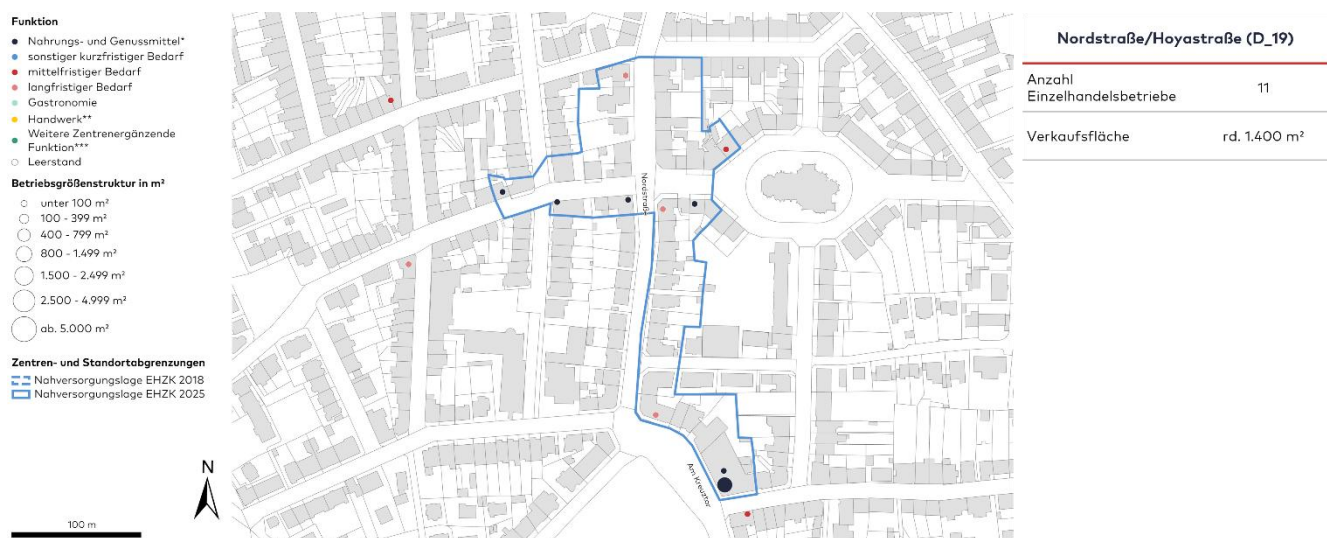


Abbildung 72: Nahversorgungslage Nordstraße/Hoyastraße (D_19)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Münster; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08-10/2024; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; *inkl. Bäckerei, Fleischerei; **klassisches Handwerk; ***davon Handwerk: 14%, nur klassisches Handwerk (ohne Bäckerei, Fleischerei etc.).

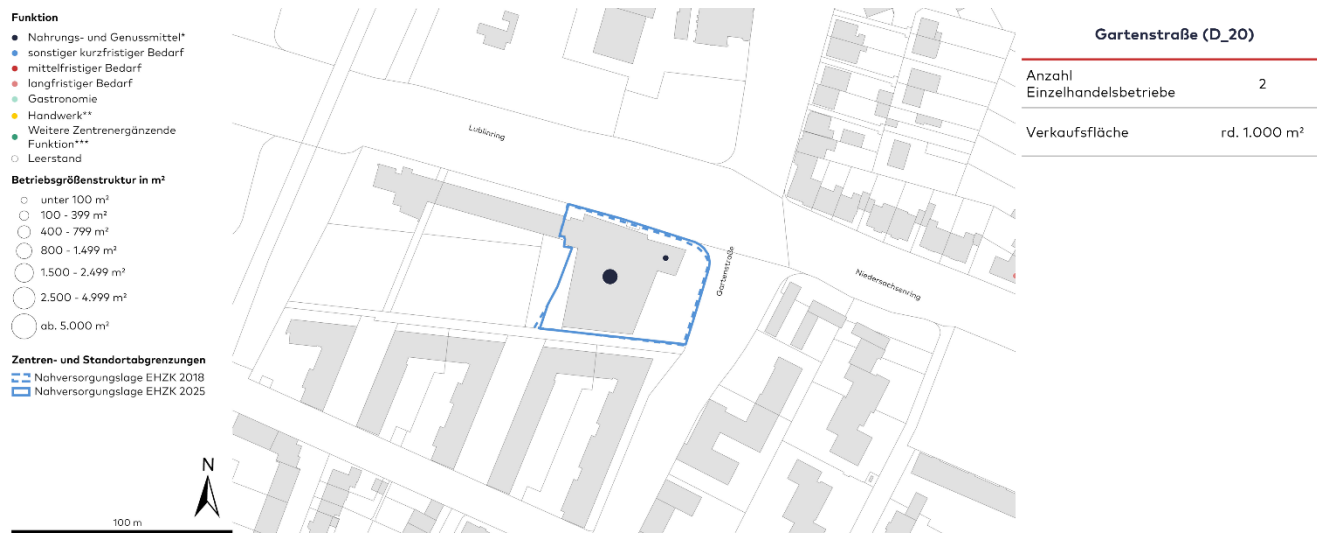


Abbildung 73: Nahversorgungszone Gartenstraße (D_20)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Münster; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08-10/2024; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; *inkl. Bäckerei, Fleischerei; **klassisches Handwerk; ***davon Handwerk: 14%, nur klassisches Handwerk (ohne Bäckerei, Fleischerei etc.).



Abbildung 74: Nahversorgungszone Piusallee (D_21)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Münster; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08-10/2024; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; *inkl. Bäckerei, Fleischerei; **klassisches Handwerk; ***davon Handwerk: 14%, nur klassisches Handwerk (ohne Bäckerei, Fleischerei etc.).



Abbildung 75: Nahversorgungslage Bohlweg (D_22)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Münster; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08-10/2024; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; *inkl. Bäckerei, Fleischerei; **klassisches Handwerk; ***davon Handwerk: 14%, nur klassisches Handwerk (ohne Bäckerei, Fleischerei etc.).



Abbildung 76: Nahversorgungslage Wolbecker Straße (östlich) (D_23)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Münster; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08-10/2024; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; *inkl. Bäckerei, Fleischerei; **klassisches Handwerk; ***davon Handwerk: 14%, nur klassisches Handwerk (ohne Bäckerei, Fleischerei etc.).

Der Bereich nördlich der Wolbecker Straße wurde aufgrund der dort verorteten, in der Karte jedoch nicht dargestellten zentrenergänzenden Funktionen mit in die Abgrenzung der Nahversorgungslage aufgenommen, da diese durch die zentrenergänzenden Funktionen in ihrer Versorgungsfunktion ergänzt und abgerundet wird.



Abbildung 77: Nahversorgungszone Friedrich-Ebert-Straße (D_24)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Münster; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08-10/2024; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; *inkl. Bäckerei, Fleischerei; **klassisches Handwerk; ***davon Handwerk: 14%, nur klassisches Handwerk (ohne Bäckerei, Fleischerei etc.).



Abbildung 78: Nahversorgungszone Weseler Straße/Geiststraße (D_25)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Münster; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08-10/2024; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; *inkl. Bäckerei, Fleischerei; **klassisches Handwerk; ***davon Handwerk: 14%, nur klassisches Handwerk (ohne Bäckerei, Fleischerei etc.).



Abbildung 79: Nahversorgungszone Weseler Straße/Dondersring (D_26)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Münster; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08-10/2024; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; *inkl. Bäckerei, Fleischerei; **klassisches Handwerk; ***davon Handwerk: 14%, nur klassisches Handwerk (ohne Bäckerei, Fleischerei etc.).



Abbildung 80: Nahversorgungszone Hammer Straße/Friedrich-Ebert-Straße (D_27)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Münster; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08-10/2024; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; *inkl. Bäckerei, Fleischerei; **klassisches Handwerk; ***davon Handwerk: 14%, nur klassisches Handwerk (ohne Bäckerei, Fleischerei etc.).



Abbildung 81: Nahversorgungszone Sentrup - Von-Esmarch-Straße (D_29)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Münster; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08-10/2024; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; *inkl. Bäckerei, Fleischerei; **klassisches Handwerk; ***davon Handwerk: 14%, nur klassisches Handwerk (ohne Bäckerei, Fleischerei etc.).



Abbildung 82: Nahversorgungszone Sprakel (D_30)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Münster; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08-10/2024; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; *inkl. Bäckerei, Fleischerei; **klassisches Handwerk; ***davon Handwerk: 14%, nur klassisches Handwerk (ohne Bäckerei, Fleischerei etc.).

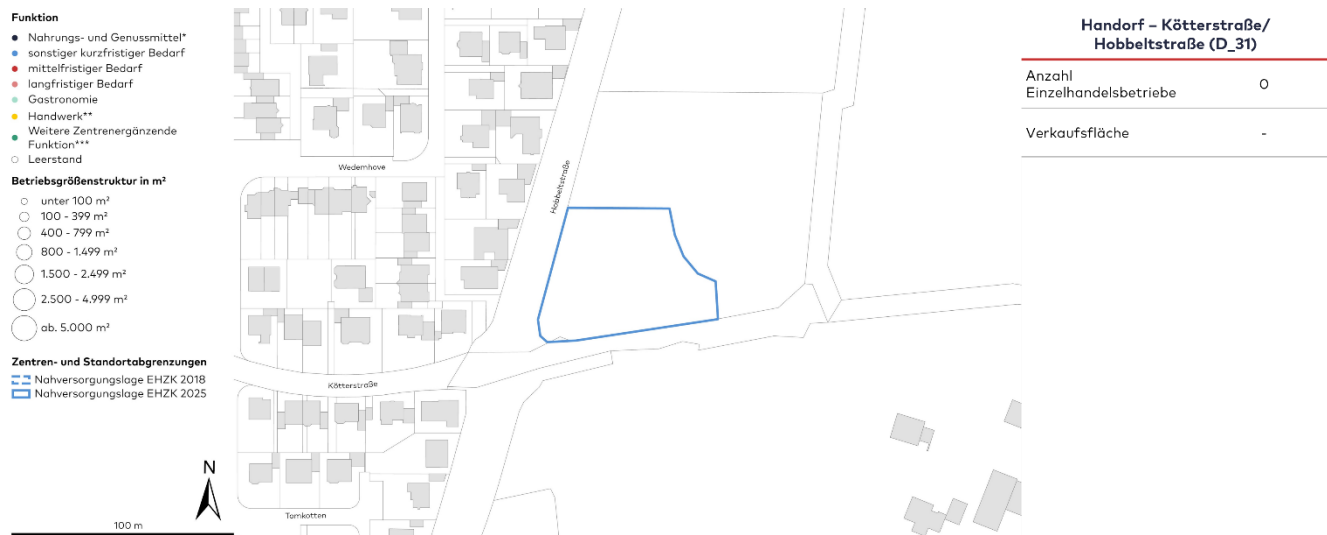


Abbildung 83: Nahversorgungszone Handorf – Kötterstraße/ Hobbeltstraße (D_31)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Münster; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08-10/2024; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; *inkl. Bäckerei, Fleischerei; **klassisches Handwerk; ***davon Handwerk: 14%, nur klassisches Handwerk (ohne Bäckerei, Fleischerei etc.).

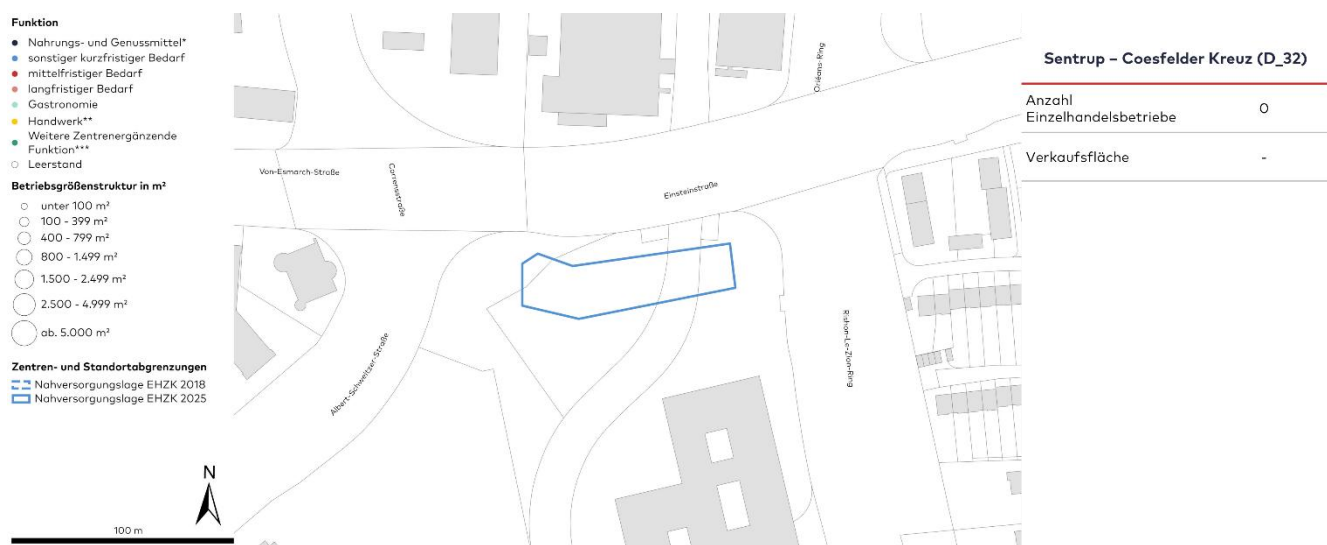


Abbildung 84: Nahversorgungszone Sentrup – Coesfelder Kreuz (D_32)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Münster; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08-10/2024; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; *inkl. Bäckerei, Fleischerei; **klassisches Handwerk; ***davon Handwerk: 14%, nur klassisches Handwerk (ohne Bäckerei, Fleischerei etc.).

Anhang 3: Sortimentsliste für die Stadt Münster (Langfassung)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. WZ 2025*	Bezeichnung nach WZ 2025*
zentrenrelevante Sortimente		
Antiquitäten	47.79	Einzelhandel mit Antiquitäten und Gebrauchsgütern
Augenoptik	47.78.1	Augenoptiker
Bekleidung (inkl. Kürschnerwaren, ohne Sportbekleidung)	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung
Bettwaren (ohne Matratzen)	aus 46.51	Einzelhandel mit Bettwaren (daraus NICHT: Einzelhandel mit Matratzen)
Bücher	47.61	Einzelhandel mit Büchern
Einrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände	aus 47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Sammlerbriefmarken und -münzen)
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Korb-, Korb- und Flechtwaren)
	aus 47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Postern)
Elektrokleingeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)
Fahrräder und Zubehör	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Glas/Porzellan/Keramik	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Haus- und Heimtextilien	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche sowie mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselaufgaben o. ä.)
Haushaltswaren (Hausrat)	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte sowie mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen anderweitig nicht genannt)
Jagdbedarf/Waffen	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition)
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien)
Leuchten/Lampen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten)
Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)	47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Neue Medien/Unterhaltungselektronik (inkl. Bild-/Tonträger)	47.41	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software
	47.42	Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten
	47.43	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik
	47.63	Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern
	47.78.2	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen
Papier-/Büroartikel/Schreibwaren sowie Künstler- und Hobby-/Bastelbedarf	47.62.2	Einzelhandel gegen Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln
Parfümerieartikel und Kosmetika	aus 47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (daraus NUR: Einzelhandel mit Parfümerieartikeln und kosmetischen Erzeugnissen)
Pharmazeutische Artikel (Apotheken)	47.73	Apotheken
Schuhe, Lederwaren	47.72.1	Einzelhandel mit Schuhen
	47.72.2	Einzelhandel mit Lederwaren und Reisegepäck
Spielwaren	47.65	Einzelhandel mit Spielwaren
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung und -schuhe, ohne Campingartikel, Reitsportartikel und Sportgroßgeräte)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NICHT: Einzelhandel mit Campingartikeln und Anglerbedarf)
Uhren, Schmuck	47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck

(Schnitt-)Blumen	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NUR: Einzelhandel mit Blumen)
Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel)	aus 47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Parfümerieartikeln und kosmetischen Erzeugnissen)
	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Wach- und Putzmittel)
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tabakwaren, Getränke und Reformwaren)	aus 47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)
Heim- und Kleintierfutter/Tierpflegeartikel für Kleintiere	47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (daraus NICHT: Einzelhandel mit lebenden Tieren)
Zeitungen/Zeitschriften	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen

Angelgeräte und -zubehör	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Anglerbedarf)
Autos, Autoteile, -zubehör und -reifen	aus 47.82	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör
Baummarktsortiment i. e. S.***	aus 47.52.1 47.52.3 aus 47.53 aus 47.59.9	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus NICHT: Einzelhandel mit Gartengeräten/-bedarf aus Holz und Kunststoff, Metallkurzwaren und Kleisenwaren für den Garten, Rasenmähern, Spielgeräten für den Garten sowie Werkzeugen für den Garten) Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Tapeten) Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore)
Boote und Zubehör	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Booten)
Campingartikel (ohne Campingmöbel)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Campingartikeln)
Elektrogroßgeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen)
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	aus 47.59.9 aus 47.52.1	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Koch- und Bratgeschirr für den Garten, Bedarfsartikel für den Garten) Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus NUR:
Kinderwagen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Kinderwagen)
Motorräder und Motorrad-Zubehör (ohne Motoradbekleidung und -schuhe)	aus 47.83	Einzelhandel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -zubehör
Matratzen	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Matratzen)
Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)	47.59.1 47.79.1 aus 47.59.9	Einzelhandel mit Wohnmöbeln Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Garten- und Campingmöbeln)
Pflanzen/Pflanzenartikel	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Blumen)
Reitsportartikel (ohne Reitbekleidung und -schuhe)	aus 47.63.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NICHT: Einzelhandel mit Campingartikeln)
Sportgroßgeräte	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Sportgroßgeräten)
Teppiche (Einzelware)	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern)
Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere (ohne Heim- und Kleintierfutter/Tierpflegeartikel für Kleintiere)	47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren

STADT+HANDEL

Neue Wege. Klare Pläne.

KONTAKT

Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner GmbH

info@Stadt-handel.de
www.Stadt-handel.de
Amtsgericht Dortmund
Handelsregisternummer
PR 3496
Hauptsitz Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund
Fon +49 231 86 26 890
Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21
22459 Hamburg
Fon +49 40 53 30 96 46
Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
Fon +49 721 14 51 22 62
Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9
04109 Leipzig
Fon +49 341 92 72 39 42
Fax +49 341 92 72 39 43