

Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts 2026

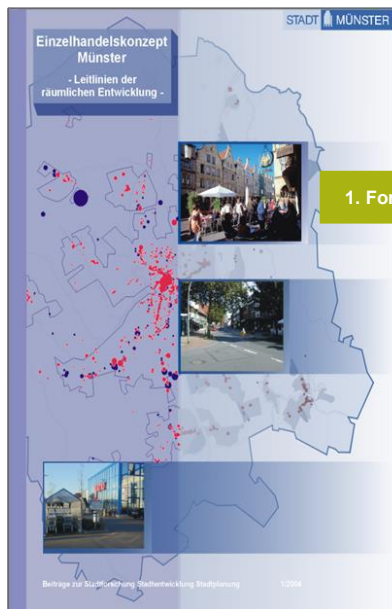


Was ist das Einzelhandels- und Zentrenkonzept und warum bedarf es einer Fortschreibung?

- Notwendig für die **räumliche und funktionale, insbesondere bauleitplanerische Steuerung der Einzelhandelsentwicklung** → Ratsbeschluss als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB erforderlich
- **Kein umfassendes, integriertes Entwicklungskonzept** zur Umsetzung konkreter städtebaulicher/sonstiger Maßnahmen oder von Einzelvorhaben, sondern **ein sektorales Steuerungskonzept für den stationären Einzelhandel**
Ziel: Sicherung und Stärkung der Zentren sowie der fußläufigen Nahversorgung
- Turnusmäßige Fortschreibung (alle 5 bis 8 Jahre) zur **Gewährleistung der Rechtssicherheit** und **Aktualisierung der Datengrundlagen**
- **Überprüfung der Zentren- und Standortstruktur** i. V. mit der starken Siedlungsflächen- und Einwohnerentwicklung sowie der Entwicklungstrends der Handelslandschaft
- Wesentliche Rechtswirkung erst durch **Umsetzung in verbindliche Bauleitplanung**

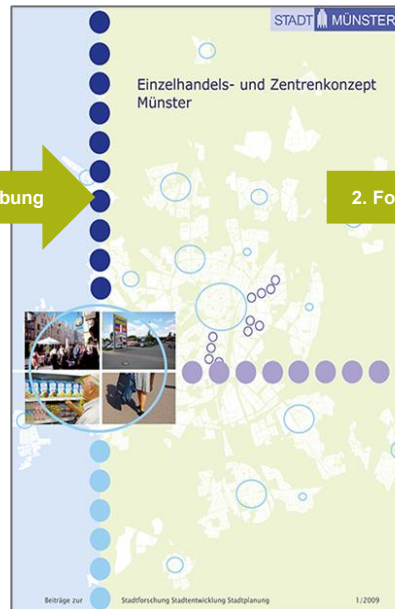
Dritte Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts

2004



1. Fortschreibung

2009



2. Fortschreibung

2018



3. Fortschreibung

2024-2026



Erarbeitungsprozess

4. Q. 2024

1. Q. 2025

2. Q. 2025

3. Q. 2025

4. Q. 2025

1./2. Q. 2026

Erhebung / Analyse

- Einzelhandelserhebung
- Markt u. Standortanalyse
- Entwicklungsleitlinien
- Handlungsbedarfe

Konzepterarbeitung / Entwurf

- Zentren- und Standortkonzept
- Nahversorgungskonzept
- Sortimentsliste
- Steuerungsleitsätze
- Sonderbausteine
- Erarbeitung Offenlageentwurf

Präsentation Entwurf / Offenlage

- Info-Veranstaltung
- Offenlage
- Stellungnahmen / Anregungen / Hinweise

- Abwägung, ggf. Anpassung
- Erarbeitung Endbericht

Beratung / Beschluss

Endbericht EHK*

AK*
24.01.

AK*
21.03

Online-
Partizipation
3.2 - 16.02.

21.11. / 04.12.

Ausschüsse

ab Ende Mai

BV'en

Ausschüsse

HA

28.08.

Infotermin

01.10.

Informations-
veranstaltung

Veröffentlichung

Mitte September – Ende Oktober

14.04. 09.06.

BV'en

Ausschüsse

HA / Rat

Berichtsvorlage V0622/2024
Erste Ergebnisse Strukturanalyse u. Zeitplan

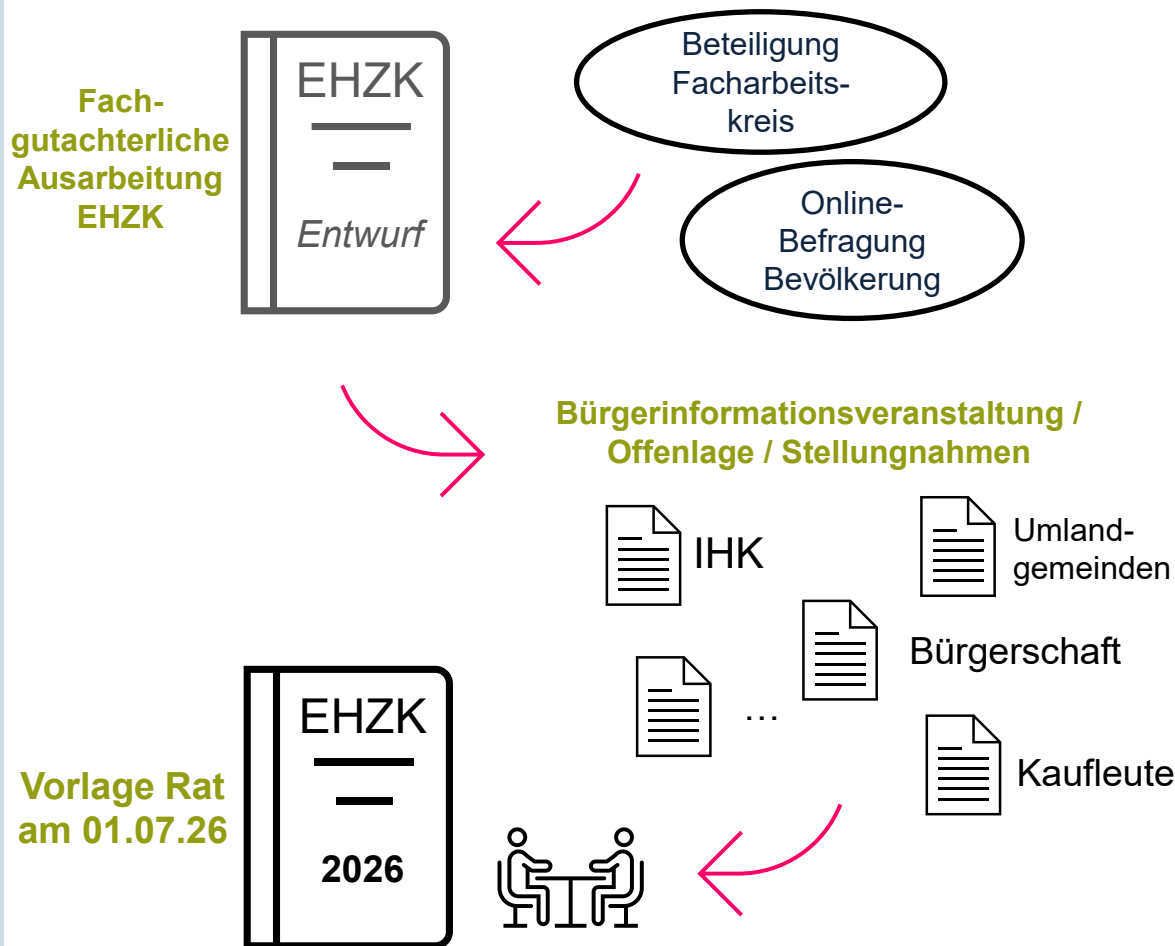
Berichtsvorlage V0237/2025
Geplante Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf

Beschlussvorlage
Endbericht Fortschreibung EHK*

Beschluss

* AK= Sitzung Facharbeitskreis, EHK = Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Beteiligung - Offenlage - Stellungnahmen



Bürgerinformationsveranstaltung am 01.10.2025

Entwicklung relevanter EH-Strukturdaten der Stadt Münster (Erhebung 10/2024 und im Vergleich zur Erhebung 2015)

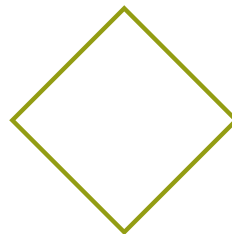
Stadt
Münster



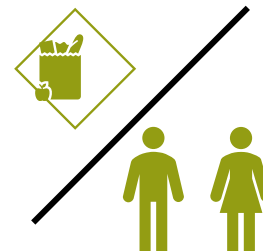
rd. 320.000
Einwohner
(+ 5,3 %) 



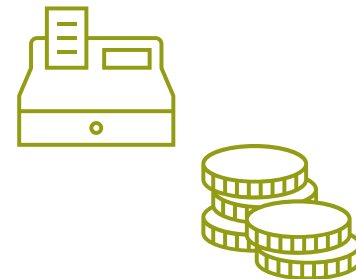
rd. 1.600
EH-Betriebe
(- 17,5 %) 



590.000 m²
VKF
(- 8,3 %) 



0,39 m²
VKF NuG* / EW
(0,38) 



Kaufkraft-
kennziffer**: 100
(- 5) 

Stadtbezirk
Münster-Ost

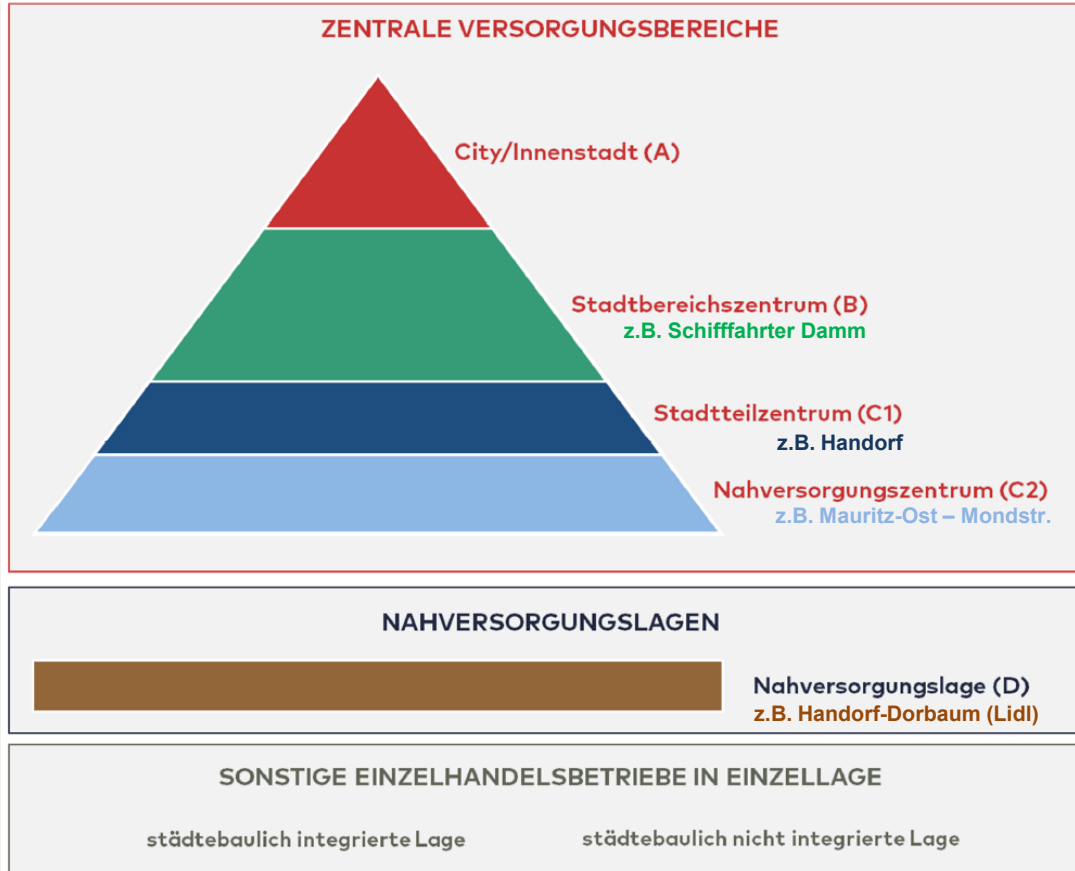
rd. 23.700
Einwohner
(+ 6,5 %) 

rd. 80
EH-Betriebe

rd. 50.000 m²
VKF

0,30 m²
VKF NuG* / EW
(0,34) 

Liegt nur
gesamstädtisch vor



EHZK 2026:

32 ZVB (2018 => 31)

- Zwei neue Stadtteilzentren (MMQ1/Austermannstr. und Hiltrup-Ost/Osttor)
- Ein Nahversorgungszentrum weniger (Herabstufung Sprakel nun als Nahversorgungslage)

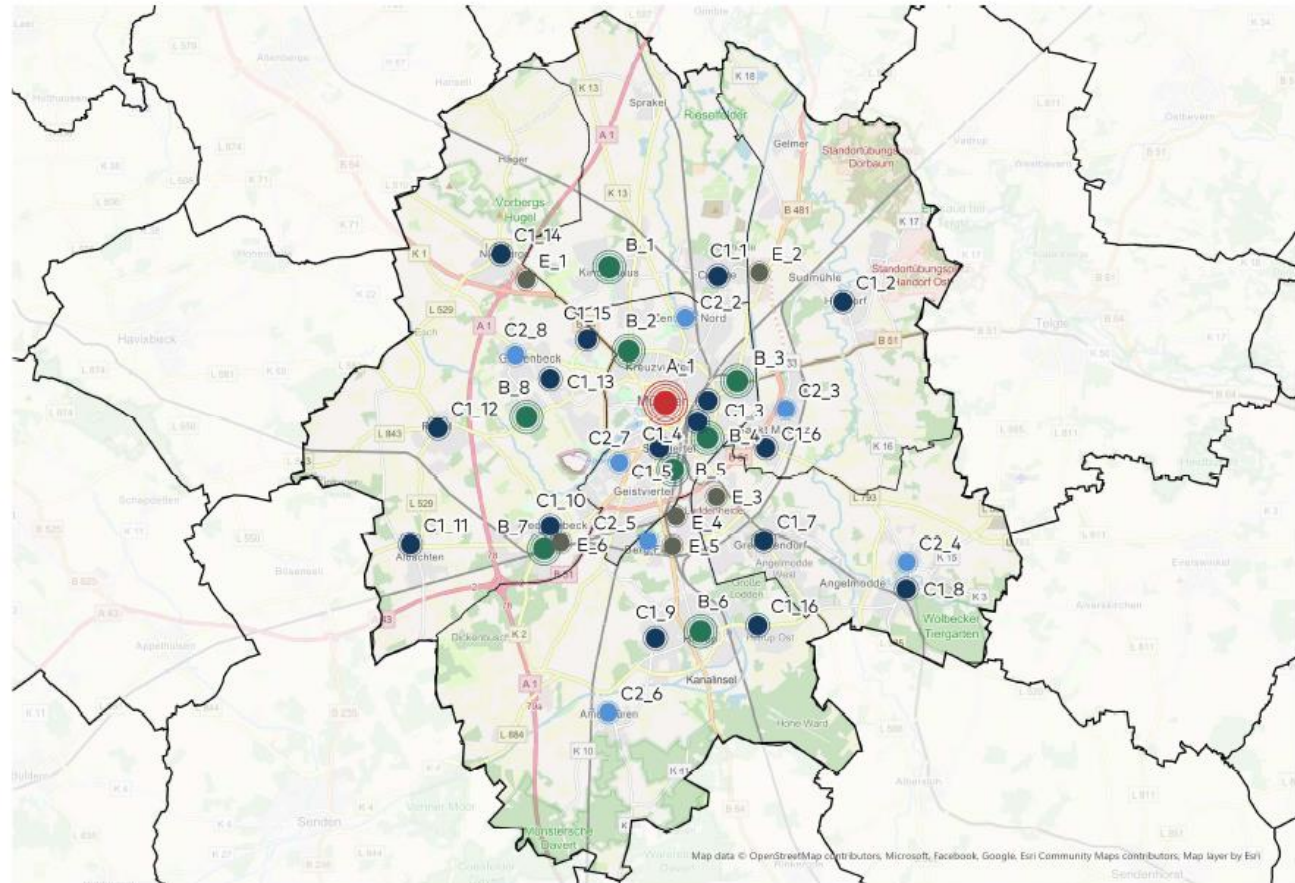
29 Nahversorgungslagen (2018 => 29)

- Drei neue Standorte (Sprakel, Handorf, Sentrup/UKM)
- Drei Herausnahmen bzw. Höherstufungen (MMQ1/Austermannstr., Hiltrup-Ost/Osttor und Handorf/Ludwig-Wolker-Str.)

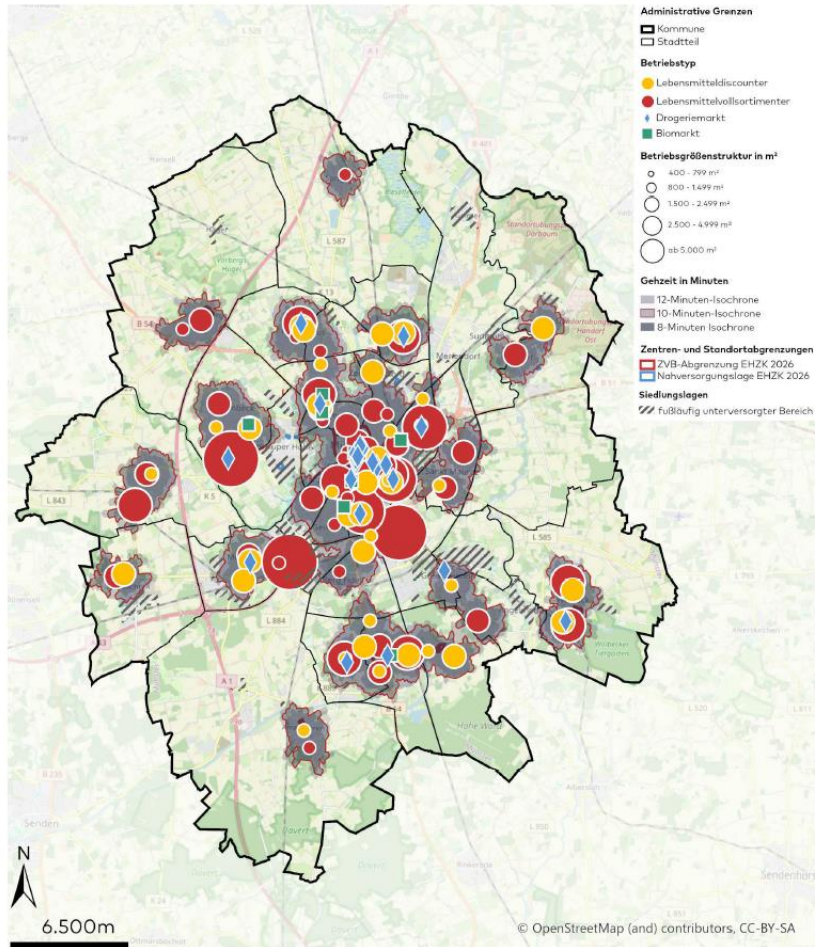
STADT MÜNSTER
Stadtplanungsamt

☐ Kommune
☐ Stadtbezirk

-  Innenstadtzentrum
-  Stadtbereichszentrum
-  Stadtteilzentrum
-  Nahversorgungszentrum
-  Sonderstandort

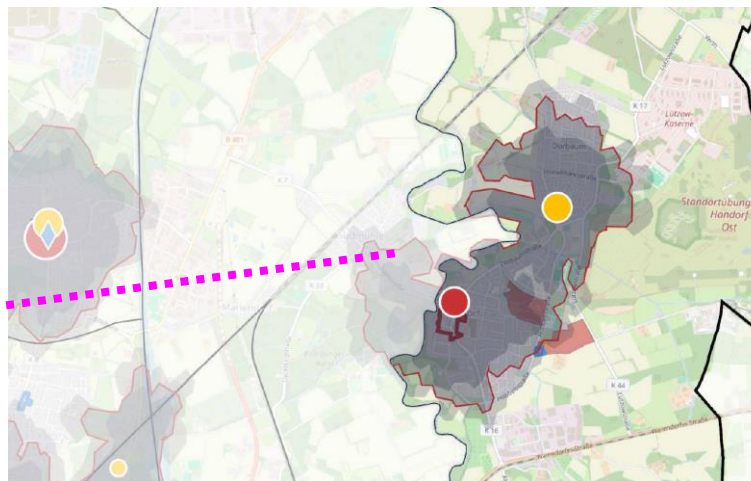
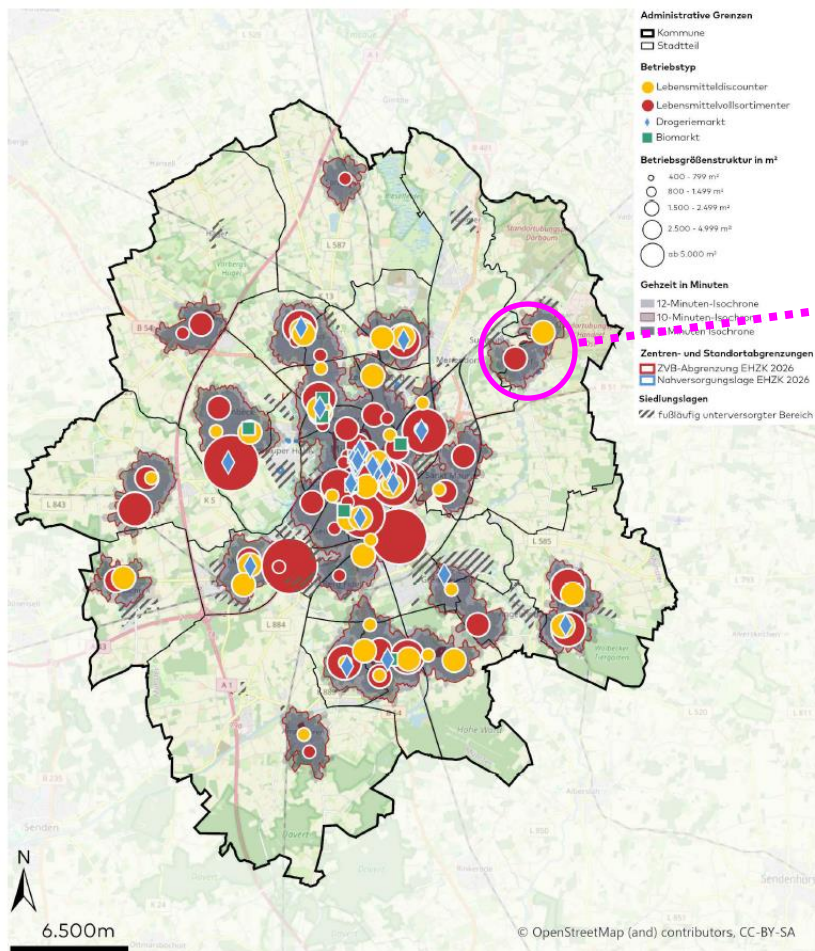


Räumliche Nahversorgungssituation in Münster (fußläufig)



- Ziel: Gewährleistung fußläufiger Nahversorgung der Wohnbevölkerung
- Darstellung unterversorgter Bereiche im Stadtgebiet (keine fußläufige Erreichbarkeit LM-Markt > 400 m² in 10 Minuten)
- Größere unterversorgte Bereiche vorhanden z.B. in Häger, **Gelmer**, Angelfmodde-Dorf, Sentrup, Albachten-Süd
- Neben der kommunalen Einzelhandelssteuerung sind absatz- und marktwirtschaftliche Aspekte relevant (u.a. Tragfähigkeit von Märkten, Mantelbevölkerung, Kaufkraftabschöpfung)

Fokus Handorf: Nahversorgungssituation



Feststellungen bzgl. Nahversorgung in Handorf:

- **Fußläufige Nahversorgung** ist gewährleistet (nördlicher Teilbereich von Dorbaum mit Einschränkungen) ✓
- **Qualitative Ausstattung:** LM-Vollsortimenter (Edeka) + LM-Discounter (Lidl) = grundsätzlich guter Betriebstypenmix (Drogeriemarkt und Biomarkt fehlen) ○
- **Quantitative Verkaufsflächenausstattung (NuG)** mit derzeit 0,32m² VKF/EW aktuell etwas zu niedrig mit neuer NVL Kötterstraße überdurchschnittlich (0,41 m²) (Stadt MS 0,39 m² | Mauritz-Ost 0,29 m² | Gelmer-Dyckburg 0,30 m² | Amelsbüren 0,26 m² | Sprakel 0,19 m²) ○



Fokus Handorf: Neue Nahversorgungslage Kötterstraße (D_31)



Konzeptionelle Prüfkriterien für Nahversorgungslagen

Städtebauliche Integration

ÖPNV-Erreichbarkeit

Schutz zentraler Versorgungsbereiche

Sicherung/Optimierung der Nahversorgung

Künftig Ausweisung als Nahversorgungslage

Einordnung

● ● ●

● ● ●

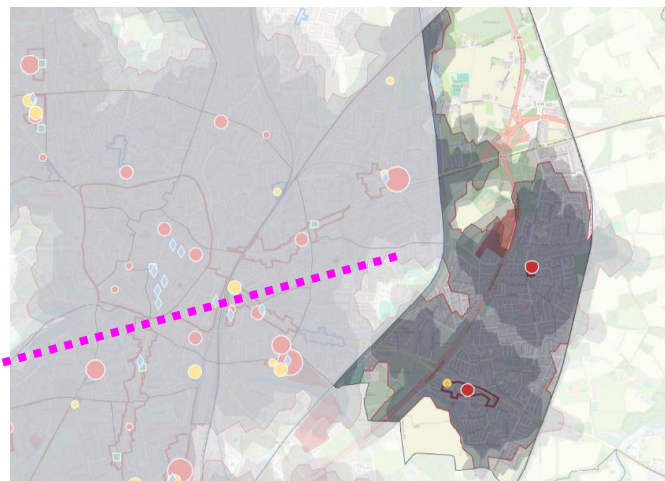
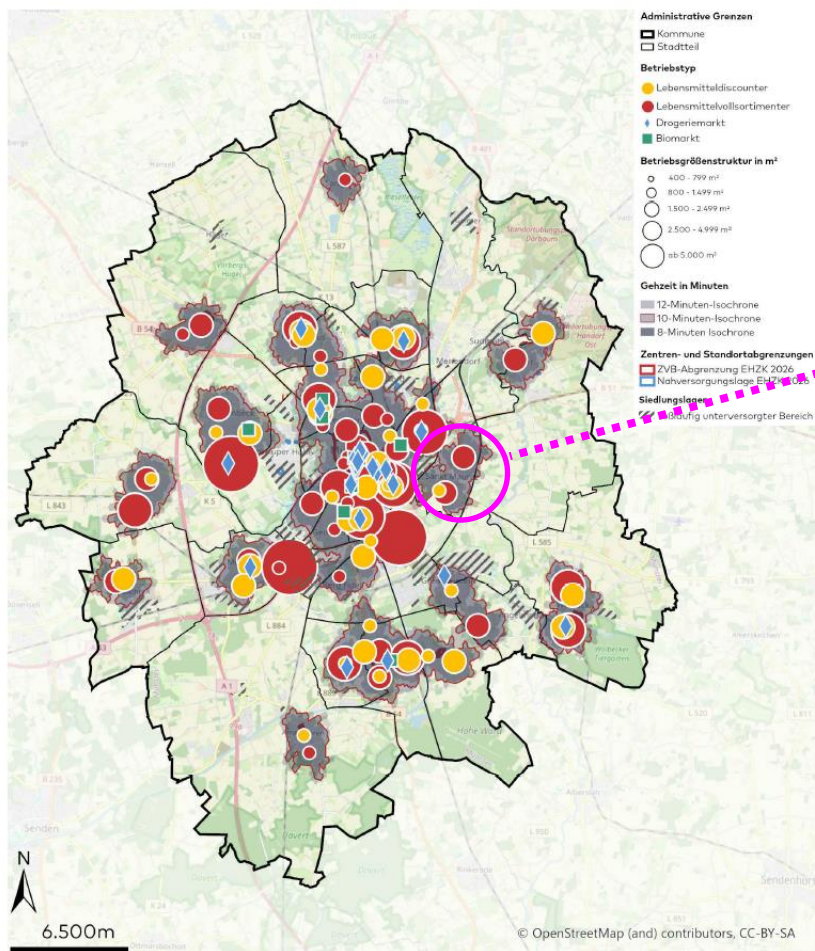
● ● ●

● ● ●



Tragfähigkeits- und Verträglichkeitsuntersuchungen durch gma (2022) und Stadt + Handel (2025)

- Prüfung der Auswirkungen verschiedener Varianten (Vollsortiment-Supermarkt, Discounter, jeweils mit / ohne Getränkemarkt) insbesondere in Bezug auf den geschützten zentralen Versorgungsbereich mit dem Vollsortimenter Edeka:
- Kombination mit Getränkemarkt würde den Standort deutlich stärken und ein Übergewicht gegenüber dem ZVB entfalten (ähnliches gilt für die Ansiedlung eines Vollsortiment-Supermarktes anstelle eines Discounters): städtebauliche Auswirkungen sind zu befürchten, daher städtebaurechtlich (Abwägung) und landesplanerisch (LEP) nicht umsetzbar
- Gutachterliche Empfehlung: Discounter mit max. 1.000 m² VKF, kein Kombinationsstandort mit Getränkemarkt (analog Drogerie)

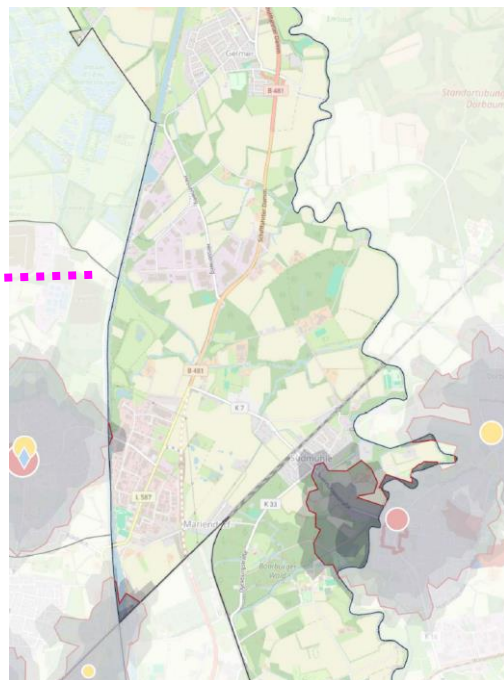
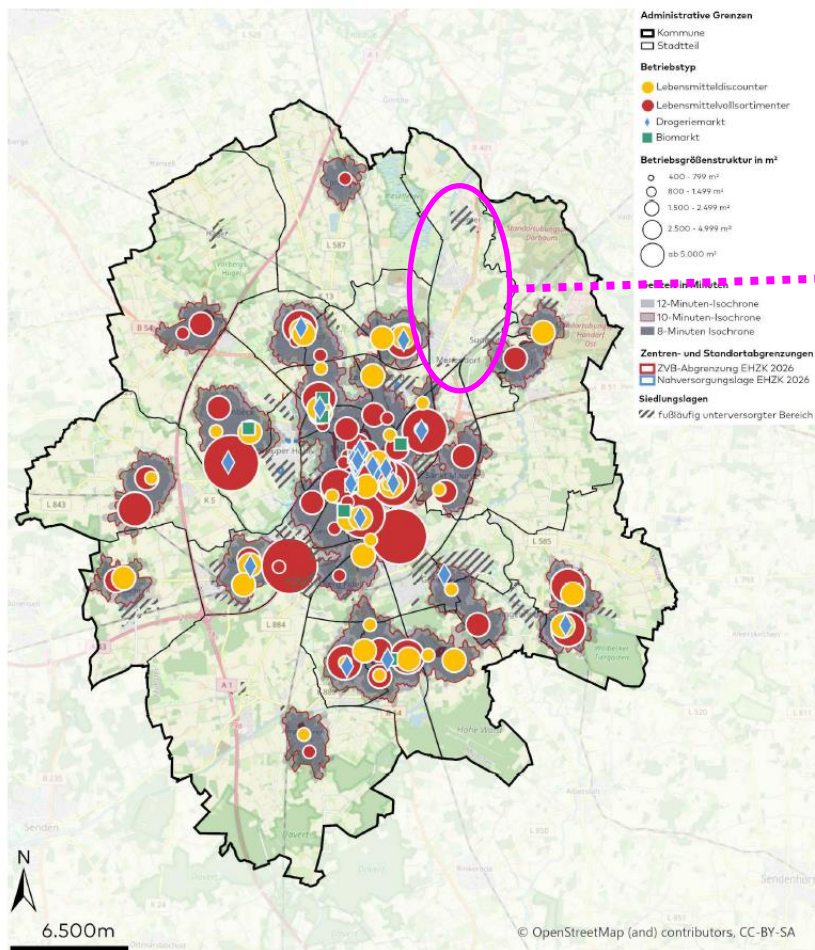


Feststellungen bzgl. Nahversorgung in Mauritz-Ost:

- **Fußläufige Nahversorgung** ist gewährleistet
(der nördliche Teilbereich mit geringen Einschränkungen)
- **Qualitative Ausstattung:** 2 x LM-Vollsortimenter (Edeka)+ LM-Discounter (Netto) = grundsätzlich guter Betriebstypenmix (Drogeriemarkt und Biomarkt fehlen)
- **Quantitative Verkaufsflächenausstattung (NuG)** mit derzeit 0,29 m² VKF/EW aktuell etwas zu niedrig (Stadt MS 0,39 m² | Handorf 0,32 m² | Gelmer-Dyckburg 0,30 m² | Amelsbüren 0,26 m² | Sprakel 0,19 m²)



Fokus Gelmer-Dyckburg: Nahversorgungssituation



Feststellungen bzgl. Nahversorgung in Gelmer-Dyckburg:

- **Fußläufige Nahversorgung** grundsätzlich nicht gewährleistet (Gelmer eingeschränkt) **X**
- **Qualitative Ausstattung**
Kein LM-Vollsortimenter, kein LM-Discounter (lediglich Frischemarkt Gelmer) **X**
Kein Biomarkt, kein Drogeriemarkt
- **Quantitative Verkaufsflächenausstattung (NuG)**
mit derzeit 0,30 m² VKF/EW (deutlich) zu niedrig (ohne Getränkemarkt im GE lediglich 0,13 m² VKF/EW)
(Stadt MS 0,39 m² | Handorf 0,32 m² | Mauritz-Ost 0,29 m² | Amelsbüren 0,26 m² | Sprakel 0,19 m²) **X**

Vielen Dank für die Aufmerksamkeit!



Mattias Bartmann
Stadtplanungsamt, Fachstelle Räumliche Stadtentwicklung
Tel: -6115