

Einzelhandelskonzept Münster

- Fortschreibung -

(Entwurf)

Amt für Stadtentwicklung,
Stadtplanung, Verkehrsplanung

April 2008

Vorbemerkung

Der Hauptausschuss der Stadt Münster hat im März 2007 beschlossen, das Einzelhandelskonzept der Stadt fortzuschreiben.

Der im Folgenden vorgelegte Entwurf zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes enthält die relevanten Kernbausteine für die zukünftige räumliche Steuerung des Einzelhandels in Münster. Diese sollen einer breiten Öffentlichkeit, insbesondere den Einzelhändlern und deren Organisationen, vorgestellt und zugänglich gemacht werden. Die Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung werden dokumentiert und den politischen Gremien für die weitere Beratung und Beschlussfassung zur Verfügung gestellt.

Der vorgelegte Entwurf setzt auf den Zielorientierungen des bestehenden Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2004 auf und konkretisiert diese in einigen Punkten. Grundlegende Bestandteile des vorliegenden Entwurfes sind die **räumliche Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche** (Zentren) und die **Bestimmung ihrer gegebenen bzw. intendierten Versorgungsbedeutung**. Ebenso kommt der Bestimmung der münsterspezifischen Zentrenrelevanz der Warensortimente, die in den Einzelhandelsgeschäften verkauft werden, eine besondere Bedeutung zu. Diese werden in einer **Münsteraner Sortimentsliste** als wichtige Grundlage zur räumlichen Steuerung der Einzelhandelsbetriebe festgelegt.

Darüber hinaus enthält der Entwurf eine Vorausschau auf die **Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels in Münster bis 2020** (Verkaufsflächenprognose), die vom Büro für Stadt- und Regionalentwicklung, Dr. Acocella, Lörrach und Dortmund, im Rahmen der fachlichen Begleitung zur Konzeptfortschreibung erarbeitet wurde. Die konkrete Bewertung dieser Potenziale, mit Rückwirkung auf die räumliche Verortung, wird allerdings erst im Zusammenhang mit der derzeit in Erarbeitung befindlichen **Tragfähigkeits- und Wirkungsanalyse für den Nahrungs- und Genussmittelbereich** durchgeführt. Diese Untersuchung ist erforderlich, um die Summenwirkungen mehrerer großflächiger Einzelhandelsplanungen mit Angebotsschwerpunkten im Bereich der Nahversorgung abschätzen zu können.

Die Ergebnisse dieser Bewertungen werden, zusammen mit einer weiter ausformulierten und für die Teilräume der Stadt (insbesondere für die Beratungen in den Bezirksvertretungen) konkretisierten Aufbereitung des Entwurfes, in die Beschlussvorlage über das zukünftige Einzelhandelskonzept integriert.

INHALTSVERZEICHNIS:

Vorbemerkung

1. Auftrag und Erarbeitungsprozess	5
2. Rechtlicher Rahmen („Schutzgut“ zentrale Versorgungsbereiche).....	6
3. Grundlagen und Methodik des Einzelhandelskonzeptes	8
4. Funktion und Ziele des Einzelhandelskonzeptes	9
4.1 Funktion und Bedeutung des Einzelhandels	9
4.2 Ziele.....	9
5. Bestandstrukturen des Einzelhandels	14
5.1 Räumliche Verteilung und Entwicklung des Einzelhandels	14
5.2 Nahversorgung	17
6. Entwicklungsperspektiven für den Einzelhandel (Verkaufsflächenprognose)	22
6.1 Methodik.....	22
6.2 Prognosevarianten.....	23
6.3 Verkaufsflächenbedarf gemäß Entwicklungsprognose.....	26
7. Zukünftiges räumliches Zentren- und Einzelhandelskonzept	27
7.1 Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche	27
7.2 Funktionsbestimmung zentraler Versorgungsbereiche	31
7.3 Zukünftiges Zentrensystem	41
7.4 Münsteraner Sortimentsliste	45
8. Ausblick auf die weitere Einzelhandelsentwicklung in Münster	48

KARTENVERZEICHNIS:

Karte 1	Einzelhandelsverteilung nach Sortimenten	15
Karte 2	Betriebe der Nahversorgung	18
Karte 3	Nahversorgung in Münster	20
Karte 4	Zentraler Versorgungsbereich Roxel	30
Karte 5	Standortkonzeption Einzelhandel	38
Karte 6	Zentren-/Raumkategorien im Einzelhandel	40
Karte 7	Zentrensystem	41
Karte 8	Einzelhandelsentwicklung nach 2007	48

TABELLENVERZEICHNIS:

Tabelle 1	Erarbeitungsprozess	5
Tabelle 2	Verkaufsflächenbedarf bis 2020 gemäß Entwicklungsprognose	26
Tabelle 3	Kriterienkatalog zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche	29
Tabelle 4	Zentren gemäß Funktionszuweisung für die Zentrenkategorien A bis D	36
Tabelle 5	Dezentrale Fachmarktstandorte	37
Tabelle 6	Münsteraner Sortimentsliste	47

ABBILDUNGSVERZEICHNIS:

Abb. 1	Entwicklung der zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente nach Raumkategorien	16
Abb. 2	Bindungsquoten in Münster nach Sortimenten	24
Abb. 3	Rechnerischer Verkaufsflächenbedarf in Münster bis 2020	25
Abb. 4	Standortsystematik für den Einzelhandel	33

1. Auftrag und Erarbeitungsprozess

Im März 2007 hat der Hauptausschuss der Stadt Münster beschlossen, das wirksame Einzelhandelskonzept „Leitlinien der räumlichen Entwicklung“ fortzuschreiben¹. Vor dem Hintergrund des anhaltenden Strukturwandels im Einzelhandel, mehrerer aktueller Investitionsinteressen des großflächigen Einzelhandels in Münster, neuer Rechtsgrundlagen zur Steuerung des Einzelhandels auf Bundes- und Landesebene² i. V. mit den hierzu vorliegenden aktuellen Rechtsprechungen³ gilt es, die Zielaussagen und Regelungen des vom Rat der Stadt Münster im Mai 2004 beschlossenen Einzelhandelskonzeptes zu überprüfen und - soweit erforderlich - an die aktuellen Rahmenbedingungen anzupassen.

Für die fachliche Begleitung und gutachterliche Beratung zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes wurde im Herbst 2007 das Büro für Stadt- und Regionalentwicklung, Dr. Acocella, Lörrach und Dortmund, beauftragt. Bereits zu Beginn der Fortschreibung wurde der seit 2004 bestehende engere Arbeitskreis zu Fragen der Einzelhandelsentwicklung in Münster (Vertreter der Bau- und Planungsverwaltung, Münster Marketing, Wirtschaftsförderung Münster GmbH, IHK Nord Westfalen, Bezirksregierung Münster, Einzelhandelsverband Müns-

Tab. 1: Erarbeitungsprozess	
März 2007	Auftrag zur Fortschreibung durch HFA (V/0196/2007)
Mai 2007	1. öffentliches Hearing
Juni / Juli 2007	Landtagsbeschluss und Inkrafttreten des neuen § 24 a LEPro
Dezember 2007	Bericht zum Bearbeitungsstand und Monitoringbericht zur Umsetzung des bestehenden Einzelhandelskonzeptes (V/0957/2007)
Januar 2008	1. Info- und Arbeitstermin mit externen Akteuren des Einzelhandels in Münster
April 2008	2. Info- und Arbeitstermin mit externen Akteuren des Einzelhandels in Münster
30. April 2008	Einbringung des Konzeptentwurfes in den ASSVW / Freigabe für Beteiligungsverfahren
Mai/Juni 2008	2. öffentliches Hearing und Bereitstellung des Konzeptentwurfes zur öffentlichen Einsichtnahme im Kundenzentrum Stadthaus 3
Mai/Juni 2008	Dokumentation der Beteiligungsergebnisse und Fertigstellung einer Beschlussvorlage
August 2008 (geplant)	Anhörung der Bezirksvertretungen zur Beschlussvorlage
September 2008 (geplant)	Beratung und Beschluss durch ASSVW und Rat

terland e. V., Handwerkskammer Münster), in den auch Dr. Acocella und aufgrund der besonderen Bedeutung ein Vertreter der „Initiative für eine starke Innenstadt“ einbezogen wurde, in die Erarbeitung des Konzeptentwurfes eingebunden. Die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Einzelhändler und

¹ Vgl. Vorlage V/0196/2007

² EAGBau 2004, Novellierung BauGB 2007, Novellierung des Landesentwicklungsprogramms NRW (§ 24 a LEPro NRW), Aktualisierung des Einzelhandelserlasses NRW

³ OVG Münster OVG NRW, Urteil vom 11.12.2006 – 7 A 964/05 – NVwZ 2007, 727 und BVerwG, Urteil vom 11.10.2007 - 4 C 7.07

weiterer relevanter Akteure erfolgt über öffentliche Informations- und Diskussionsveranstaltungen (1. Hearing im Mai 2007, 2. Hearing geplant im Juni 2008). Darüber hinaus wird der Konzeptentwurf zur Einsichtnahme im Internet und im Kundenzentrum Stadthaus 3 öffentlich zugänglich gemacht. Vor Beschlussfassung über das neue, fortgeschriebene Einzelhandelskonzept durch den Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft bzw. den Rat findet eine Vorstellung und Beratung in allen Bezirksvertretungen statt, so dass Anregungen bei der Beschlussfassung durch den Rat berücksichtigt werden können.

Über den Zwischenstand und den Vorschlag zur weiteren Bearbeitung der Konzeptfortschreibung, der u. a. auf die vom Landtag NRW im Juni 2007 beschlossene und für das Konzept maßgebliche Rechtsgrundlage des neuen § 24 a Landesentwicklungsprogramm NRW hinweist, wurde der Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft bereits im Dezember 2007 unterrichtet⁴. Der Einzelhandelserlass befindet sich ebenfalls in der Novellierung und wird voraussichtlich noch im ersten Halbjahr 2008 vorgelegt. Sowohl die Einschätzung der relevanten Akteure des Einzelhandels im Rahmen des im Mai 2007 als Auftakt zur Konzeptfortschreibung durchgeführten 1. Hearings zur Einzelhandelsentwicklung in Münster⁵, als auch die mit dem Monitoringbericht (Jahre 2003 bis 2006) vorgelegte Wirkungskontrolle zum Einzelhandelskonzept⁶ belegen positive Wirkungen des bisherigen Einzelhandelskonzeptes im Sinne der aufgestellten Ziele. Intention der Fortschreibung ist es daher nicht, die Zielsetzungen und Regelungen des Konzeptes wegen etwaiger Defizite grundsätzlich zu hinterfragen und grundlegend neu aufzustellen, sondern die Inhalte des Konzeptes auf die o. g. neuen Anforderungen auszurichten. Dabei sind insbesondere die aktuellen Rechtsgrundlagen von Bedeutung.

2. Rechtlicher Rahmen („Schutzgut“ zentrale Versorgungsbereiche)

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

Bei dem städtebaulichen Begriff der zentralen Versorgungsbereiche im Sinne der Rechtsnormen des Baugesetzbuches geht es – anders als bei Einkaufszentren (§ 11 Absatz 3 BauNVO) – nicht um die Zulässigkeit der vorhandenen bzw. anzusiedelnden Nutzungen, sondern darum, diese Bereiche im Hinblick auf unterschiedliche Aspekte ihrer Funktionsfähigkeit zu schützen. Zusätzlich zur Schutzfunktion nach den Vorgaben des BauGB knüpft die Landesplanung NRW gemäß § 24 a LEPro die Ausweisung von Kern- sowie Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 (3)

⁴ Vgl. Vorlage V/0957/2007

⁵ Vgl. www.muenster.de/stadt/stadtplanung/hearing-einzelhandel_doku.html

BauNVO⁷ an die Ausweisung von zentralen Versorgungsbereichen. Damit ist die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen möglich, die von der Kommune in einem Zentren- bzw. Einzelhandelskonzept auszuweisen sind, wobei jeweils nicht der gesamte zentrale Versorgungsbereich für die Ansiedlung von Einzelhandel geeignet sein muss.

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

- o die Standorte für die weitere Entwicklung des Einzelhandels, d. h. die zentralen Versorgungsbereiche⁸, hinsichtlich ihrer konkreten Lage und räumlichen Ausdehnung und ihrer konkret gegebenen bzw. intendierten Versorgungsfunktion sowie
- o die Sortimentsliste zur Bestimmung der münsterspezifischen Zentrenrelevanz der Einzelhandelssortimente festzulegen.

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

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

⁶ Anlage 1 zur Vorlage V/0957/2007

⁷ großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten, > 1.200 qm Geschossfläche oder 800 qm Verkaufsfläche

⁸ Vgl. dazu z. B. Urteil OVG NRW Urteil vom 11.12.2006, Az. 7 A 964/05: „Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine bestimmte Versorgungsfunktion für die Gemeinde zukommt.“ Das BVerwG hat dieses Urteil bestätigt (Urteil vom 11.10.2007 - 4 C 7.07)

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

3. Grundlagen und Methodik des Einzelhandelskonzeptes

Bereits Mitte der 90er Jahre wurde mit dem Zentrenkonzept - als Bestandteil des Raum-Funktionalen-Konzeptes (RFK), welches Grundlage für die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes war – ein einschlägiges Instrument zur räumlichen Lenkung der Einzelhandelsentwicklung erarbeitet und seitdem als Vorläufer des heutigen Einzelhandelskonzeptes auch eingesetzt. Konkretisiert wurden die Aussagen des Zentrenkonzeptes zum Ende der 90er Jahre nochmals durch den Beiplan „Entwicklungsschwerpunkte für Zentrenfunktionen“ zum fortgeschriebenen Flächennutzungsplan. Das auf die räumliche Steuerung des Einzelhandels ausgerichtete Regelwerk des Zentrenkonzeptes wurde dann mit Beschluss des Rates der Stadt Münster vom 26. Mai 2004 abgelöst durch das seitdem wirksame Einzelhandelskonzept „Leitlinien der räumlichen Entwicklung“⁹.

Somit hat die intensive Beobachtung der Einzelhandelsentwicklung – und in Verbindung hiermit der Zentrenentwicklung – in Münster Tradition und ist fest in das Verwaltungshandeln integriert. Seit Anfang der 90er Jahre bestehen hierzu fundierte und turnusmäßig aktualisierte Daten- und Bewertungsgrundlagen, die u. a. mit Hilfe eines geografischen Informationssystems regelmäßig für die Entscheidungsfindung zu Fragen der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung eingesetzt werden. Die relevanten Daten (Einzelhandel und Dienstleistungen)¹⁰ orientieren sich dabei an allgemein anerkannten Grundlagen auf der Basis der vom Statistischen Bundesamt herausgegebenen Klassifikation der Wirtschaftszweige. Darüber hinaus stehen zahlreiche einschlägige Untersuchungen vergangener Jahre¹¹ zur Verfügung, die wertvolle Beiträge liefern können und Kontinuität bei den Beurteilungsmaßstäben gewährleisten. Alle Grundlagen sind jederzeit in der Bau- und Planungsverwaltung der Stadt Münster abrufbar.

Seit Wirksamkeit des Einzelhandelskonzeptes im Frühjahr 2004 prüft die Fachverwaltung, aufbauend auf diesen Grundlagen, alle relevanten Standort- und Entwicklungsfragen sowie Ansiedlungs-

⁹ Vgl. Vorlagen V/0089/2004 und V/0089/2004 1. Erg.

¹⁰ Datenbank Einzelhandel (ab 1993) und Dienstleistungen (ab 2006)

¹¹ U. a. Leitplan Stadterneuerung, Altstadt Rahmenplan, ExWost-Bericht „Funktionale Stärkung von Stadtteilzentren, Stadtteilrahmenpläne, z. B. Roxel, GMA-Einzelhandelsstudie 2001 etc. sowie zahlreiche gutachterlich erarbeitete Verträglichkeits- und Wirkungsanalysen für einzelne Ansiedlungsfälle

und Genehmigungsvorhaben des Einzelhandels auf ihre Kompatibilität mit den Zielsetzungen und Regelungen des Konzeptes.

4. Funktion und Ziele des Einzelhandelskonzeptes

4.1 Funktion und Bedeutung des Einzelhandels

Einzelhandel und Stadtentwicklung sind in Münster eng miteinander verzahnt und aufeinander angewiesen. Der Einzelhandel braucht kalkulierbare, räumliche und standortbezogene Rahmenbedingungen, an denen er sein Engagement und seine Investitionen orientieren kann und die Stadt braucht den Einzelhandel, dessen Marktfunktion die Attraktivität und Funktionsfähigkeit der Innenstadt und der Stadtteilzentren maßgeblich mitbestimmt. Dabei liegt die gesellschaftliche Aufgabe des Einzelhandels in der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern. Diese umfassen im Oberzentrum Münster alle Bedarfsstufen (kurz-, mittel- und langfristiger Bedarf) und darüber hinaus auch hochwertige spezialisierte Güter. Auch die Einwohner des Umlandes sollen, mit Ausnahme der Angebote des kurzfristigen Bedarfs (Nahrungs- und Genussmittel, Körperpflegeprodukte etc.), mit versorgt werden. Die räumliche Steuerung des Einzelhandels zur Sicherung der Attraktivität und Funktionsfähigkeit der Zentren ist gesetzlicher Auftrag und als stadtentwicklungspolitisches Ziel in Münster unbestritten. Ein ungeregeltes Marktgeschehen würde, wie in der Realität an zahlreichen Standorten ablesbar, negative Wirkungen auf raumordnerische und städtebauliche Zielsetzungen verursachen, die der Markt selbst nicht korrigiert bzw. korrigieren kann.¹²

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

4.2 Ziele

Die Zielsetzungen des fortzuschreibenden Einzelhandelskonzeptes basieren im Wesentlichen auf den bestehenden Zielformulierungen des Konzeptes aus dem Jahre 2004 und sind inhaltlich lediglich an die aktuellen Rahmenbedingungen angepasst. Für die Fortführung des bestehenden Zielkorridors sprechen sowohl die mit der Wirkungsanalyse zum Einzelhandelskonzept 2004¹³ nachgewiesene erfolgreiche Umsetzung des bestehenden Konzeptes, als auch die im Rahmen des 1. Hearings zur Einzelhandelsentwicklung im Mai 2007 festzustellende positive Resonanz zu den

¹² Vgl. dazu Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Bundesstadt Bonn, Dr. Donato Acocella, Oktober 2006

¹³ Vgl. Vorlage V/0196/2007

bestehenden Leitlinien und Zielsetzungen zur Einzelhandelsentwicklung. Veränderungen gegenüber dem Konzept 2004 beziehen sich auf die besondere Hervorhebung der Sicherung und Entwicklung der „Multifunktionalität und Identität“ und der „Einzelhandelszentralität“ der Zentren. Besonders hervorgehoben wird auch die „Sicherung und Entwicklung der oberzentralen Funktion“ sowie die „Sicherung und Erhaltung der Nahversorgungsfunktion“. Die bisherigen Ziele „Sicherung einer quantitativ und qualitativ guten Versorgung der Bevölkerung“ und „Sicherung der zentrenorientierten Versorgungsstrukturen“ werden nicht mehr explizit aufgeführt, da die darin enthaltenen Zielaussagen bereits immanenter Bestandteil der unten stehenden Ziele sind.

Sicherung und Entwicklung der oberzentralen Funktion

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

Vor dem Hintergrund des anhaltenden und sich aufgrund verschiedener Rahmenbedingungen verschärfenden Wettbewerbs (z. B. Modernisierung und Ausbau der Einzelhandelsangebote im Wettbewerbsumfeld der Stadt Münster, Umbrüche im Verwaltungs- und Dienstleistungssektor/Strukturreform etc.) gilt es, den Wettbewerb mit anderen Oberzentren und Standorten überregionaler Angebote offensiv anzunehmen und die Einzelhandelslandschaft in Münster stadt- und regionalverträglich auszubauen.

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

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

Diese Situation hat sich grundlegend gewandelt. Defizite vergangener Jahre bei Quantität und Qualität des Einzelhandelsangebotes sind abgebaut, deutliche Verkaufsflächenzuwächse und qualitative Angebotsergänzungen sind kennzeichnend für die heutige Situation. Auslöser für diesen positiven Wandel ist in erster Linie das integrierte Einkaufszentrum Münster Arkaden. Weitere bedeutende Vorhaben der Innenstadt- und Einzelhandelsentwicklung befinden sich mit den Projekten

Stubengasse und Hanse Carré bereits in der Realisierung. Ausgelöst durch diese Großvorhaben findet zudem eine rege Umzugstätigkeit des Einzelhandels mit Umsortimentierungen und Angebotsergänzungen in den Hauptgeschäftslagen der City statt. Mit dem bevorstehenden Neubau des Hauptbahnhofes und dem damit verbundenen Ausbau von Einzelhandelsflächen wird der bestehende Rahmen für die quantitative Einzelhandelsentwicklung in der Innenstadt auf längere Sicht ausgefüllt. In Zukunft wird es daher im Schwerpunkt um die Sicherung und Stärkung der vorhandenen Einzelhandelsqualitäten in der Innenstadt gehen.

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

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

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

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

Münster ist beispielhaft für die europäische Stadttradition, die der Innenstadt als Hauptgeschäftszentrum eine herausgehobene Funktion zuweist. Die seit Generationen im Konsens der Stadtgesellschaft gepflegte Konzentration von städtebaulichen und infrastrukturellen Investitionen auf die Innenstadt als Ort mit hoher Ausstrahlungskraft für die Stadt und die Region zeigt den Stellenwert, den die Stadt dem Ziel der Entwicklung der Innenstadt bereits in der Vergangenheit beigemessen

hat. Dies gilt ebenso für die Stadtbereichs- und Stadtteilzentren, die mit vielfältigen Investitionen in Platzbereiche, Verkehrsanlagen oder öffentliche Infrastruktureinrichtungen entwickelt und ausgebaut wurden.

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

Erhaltung und Stärkung der Nahversorgungsfunktion

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

Nahversorgungsangebote werden in Münster auch an dezentralen Standorten (z. B. HIT-Markt) bereitgestellt. Auch diese bestehenden Standorte leisten einen Versorgungsbeitrag. Jedoch kann nicht damit argumentiert werden, aufgrund der hier bereits bestehenden Angebote und der Kaufkraftbindung bzw. -abschöpfung, die an diesen Standorten städtebaulich und versorgungsstrukturell nicht wünschenswert ist, auf die Investition und Ansiedlung von Nahversorgungsangeboten an städtebaulich sinnvollen Standorten in zentralen Versorgungsbereichen zu verzichten. Ggf. kann es sogar angezeigt sein, an städtebaulich und versorgungsstrukturell gewünschten Standorten temporäre Überkapazitäten zu schaffen, um die nicht verträglichen dezentralen Standorte bewusst zu schwächen.

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

Schaffung von Investitionssicherheit für Unternehmen und Absicherung städtebaulich erwünschter Investitionen

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

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

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

Darüber hinaus ist Bestandteil dieses Ziels, dass allgemeiner auch Investitionen in die Aufwertung zentraler Versorgungsbereiche (z.B. Gebäudesanierung, städtebauliche Maßnahmen) getätigt werden. Auch deren "Rentabilität" und Nachhaltigkeit ist davon abhängig, dass sich das Umfeld entsprechend entwickelt, dass also z.B. mit einer Modernisierung verbundene Kosten über entsprechende Mieten amortisiert werden können und die zentralen Versorgungsbereiche entsprechend häufig genutzt werden (wofür die Magnetfunktion des Einzelhandels sorgt), um damit auch eine soziale Kontrolle für den Erhalt von städtebaulichen Einrichtungen zu ermöglichen.

Sicherung von Gewerbeflächen für das Produzierende Gewerbe und für das Handwerk

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

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

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

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

5. Bestandstrukturen des Einzelhandels

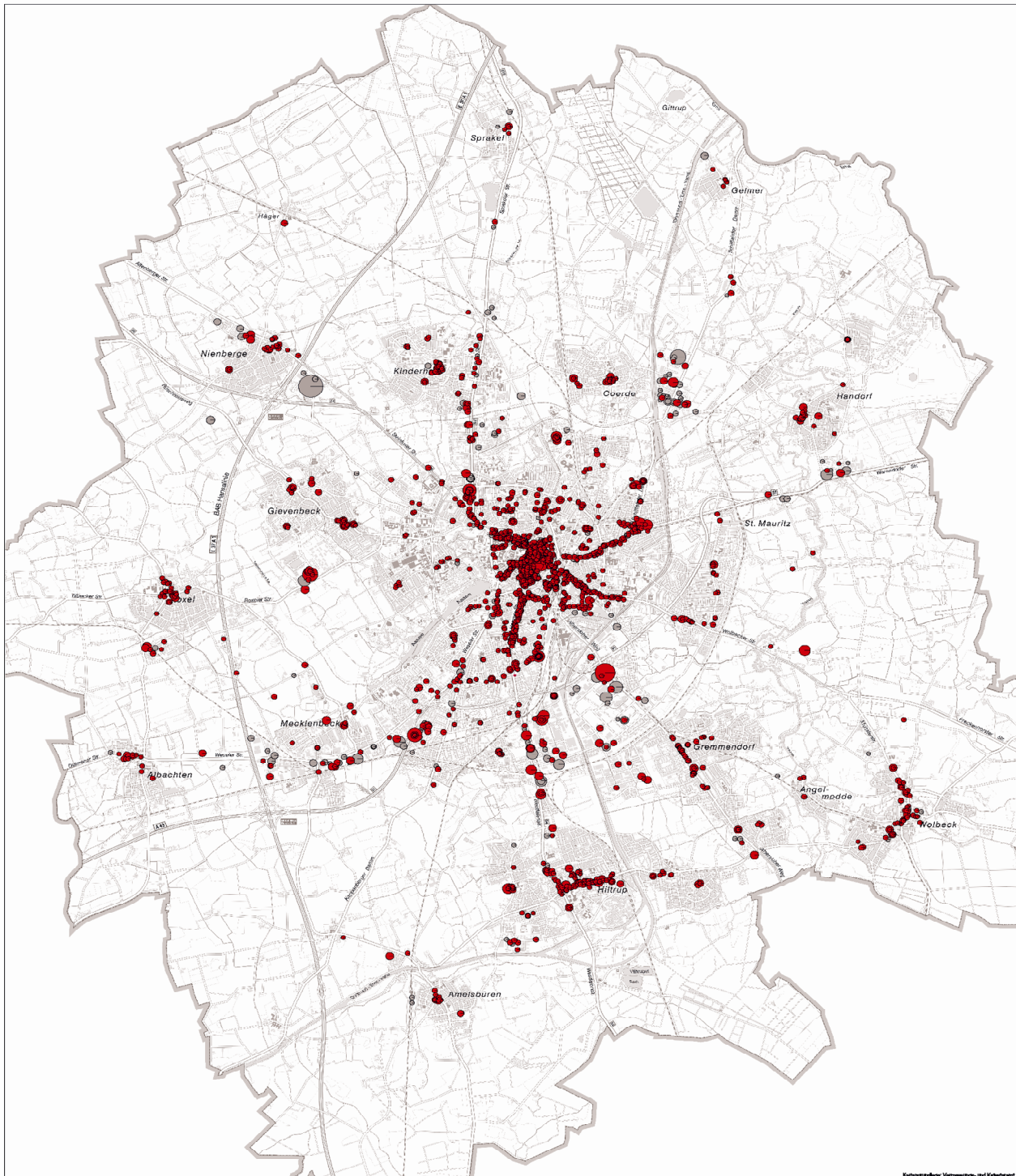
Zum 31.12.2006 waren in Münster 2.059 Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt gut 617.200 qm Verkaufsfläche ansässig¹⁴. Davon waren gut 406.300 qm oder knapp 66 % der Verkaufsfläche zentrenrelevant.

5.1 Räumliche Verteilung und Entwicklung des Einzelhandels

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

¹⁴ Datenbank Einzelhandel, Stand 12/2006 (Einzelhandel inklusive Lebensmittelhandwerk und Apotheken)

Karte 1: Einzelhandelsverteilung nach Sortimenten



- **Betriebe mit überwiegend zentrenrelevanten Sortimenten**
- **Betriebe mit überwiegend nicht zentrenrelevanten Sortimenten**

Die Kreisgrößen stellen die Verkaufsflächendimension dar.

STADT MÜNSTER
Einzelhandelskonzept

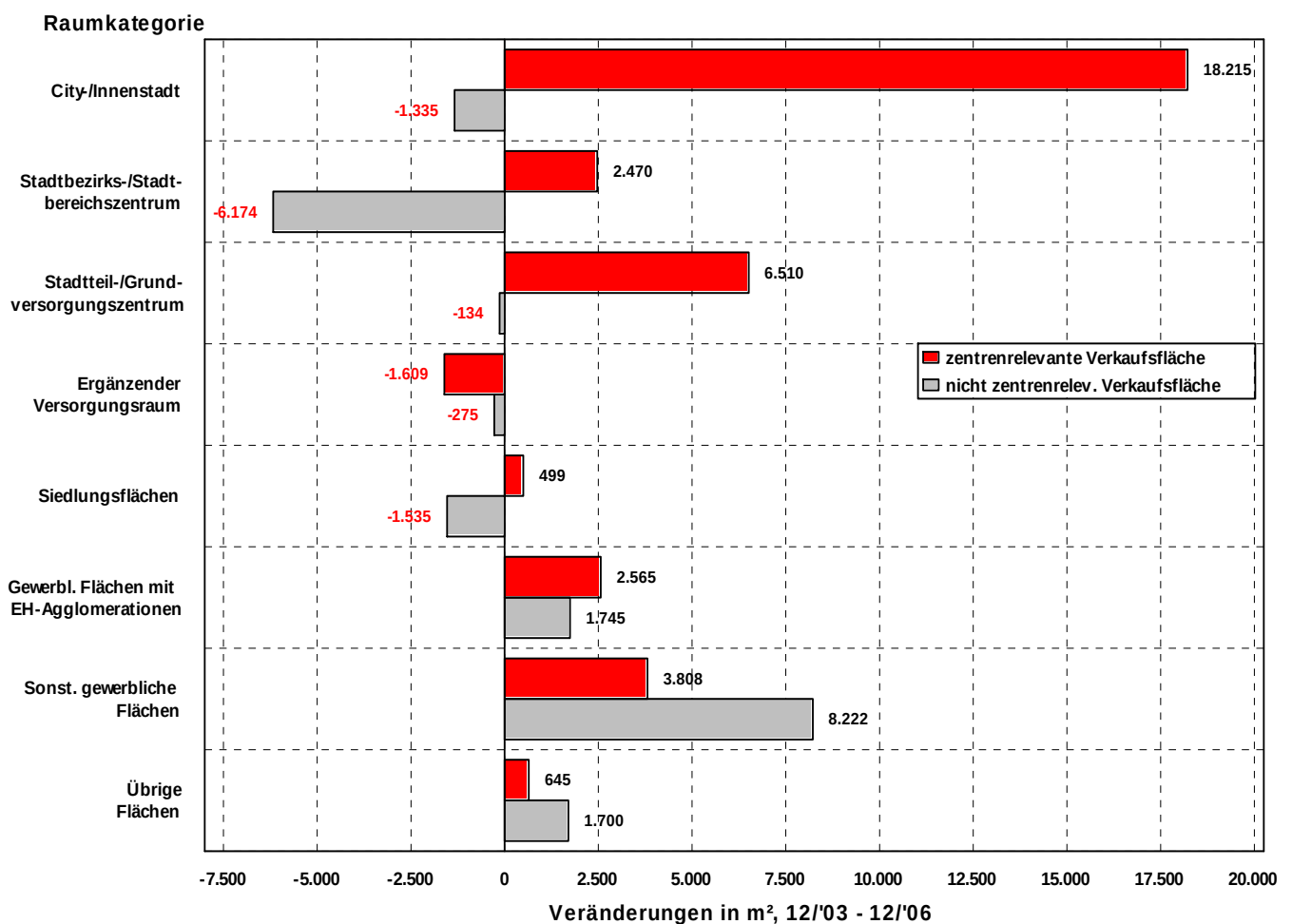
Einzelhandelsverteilung
nach Sortimenten

Bestand :12/2006

Stand : 11/2007

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

Abb. 1: Entwicklung der zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente nach Raumkategorien

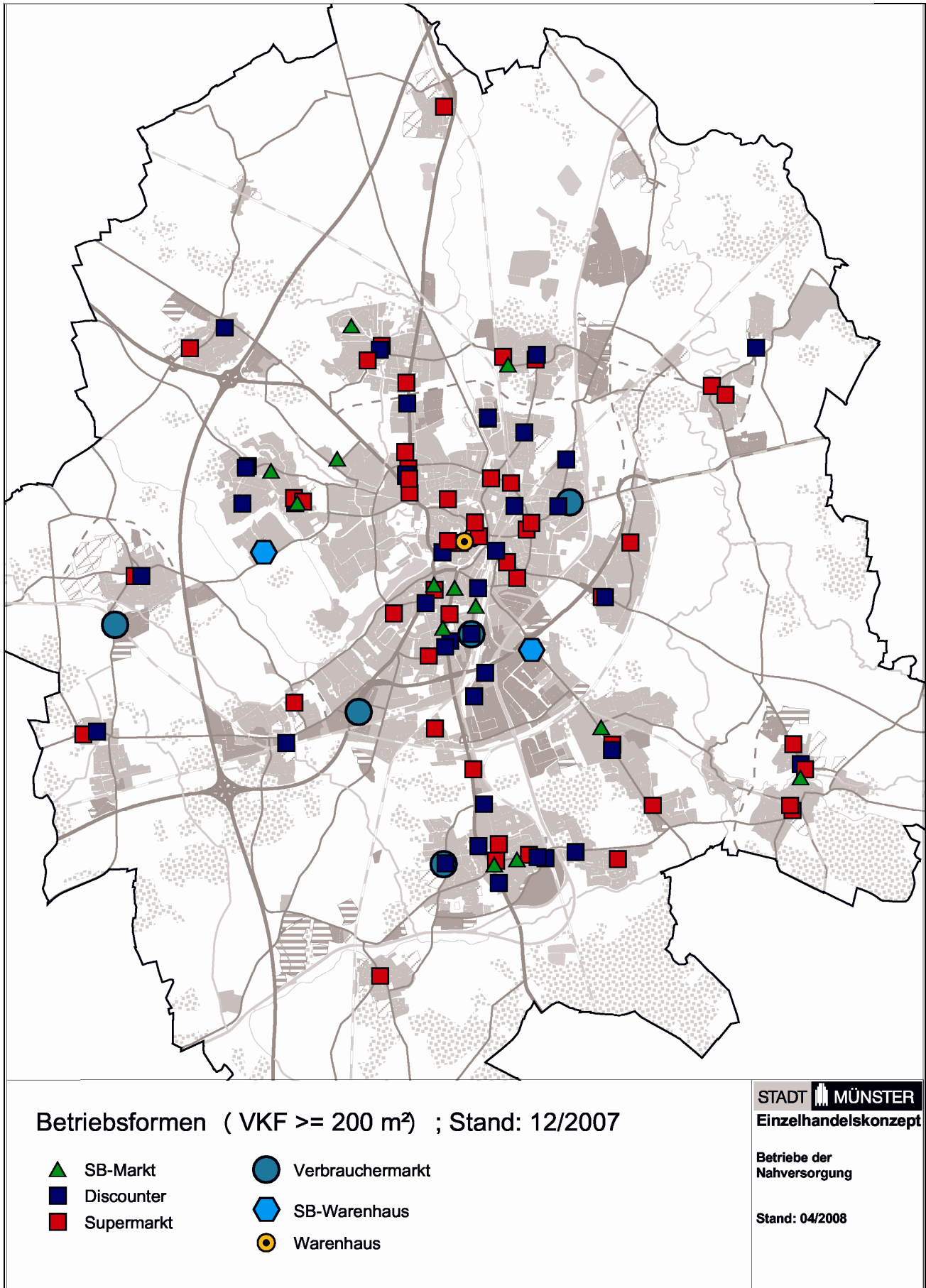


5.2 Nahversorgung

Besondere Bedeutung kommt den Betrieben mit Angeboten des täglichen Bedarfs (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Blumen, Zeitungen/Zeitschriften, Tiernahrung, pharmazeutische Artikel) zu (vgl. Punkt 4.2 Ziele „Erhaltung und Stärkung der Nahversorgungsfunktion“). Insbesondere der Lebensmitteleinzelhandel hat aufgrund seiner hohen Frequenzerzeugung eine Magnetfunktion für kleinere Geschäfte oder auch Anbieter von einzelhandelsnahen Dienstleistungen (z. B. Blumenladen, Bekleidungsboutique, Frisör etc.). Ihm kommt eine Leitfunktion für die zentralen Versorgungsbereiche zu, ohne die deren Funktionsfähigkeit gefährdet wäre.

Die nachfolgende Karte zeigt die Standorte der Nahversorgungsbetriebe in Münster.

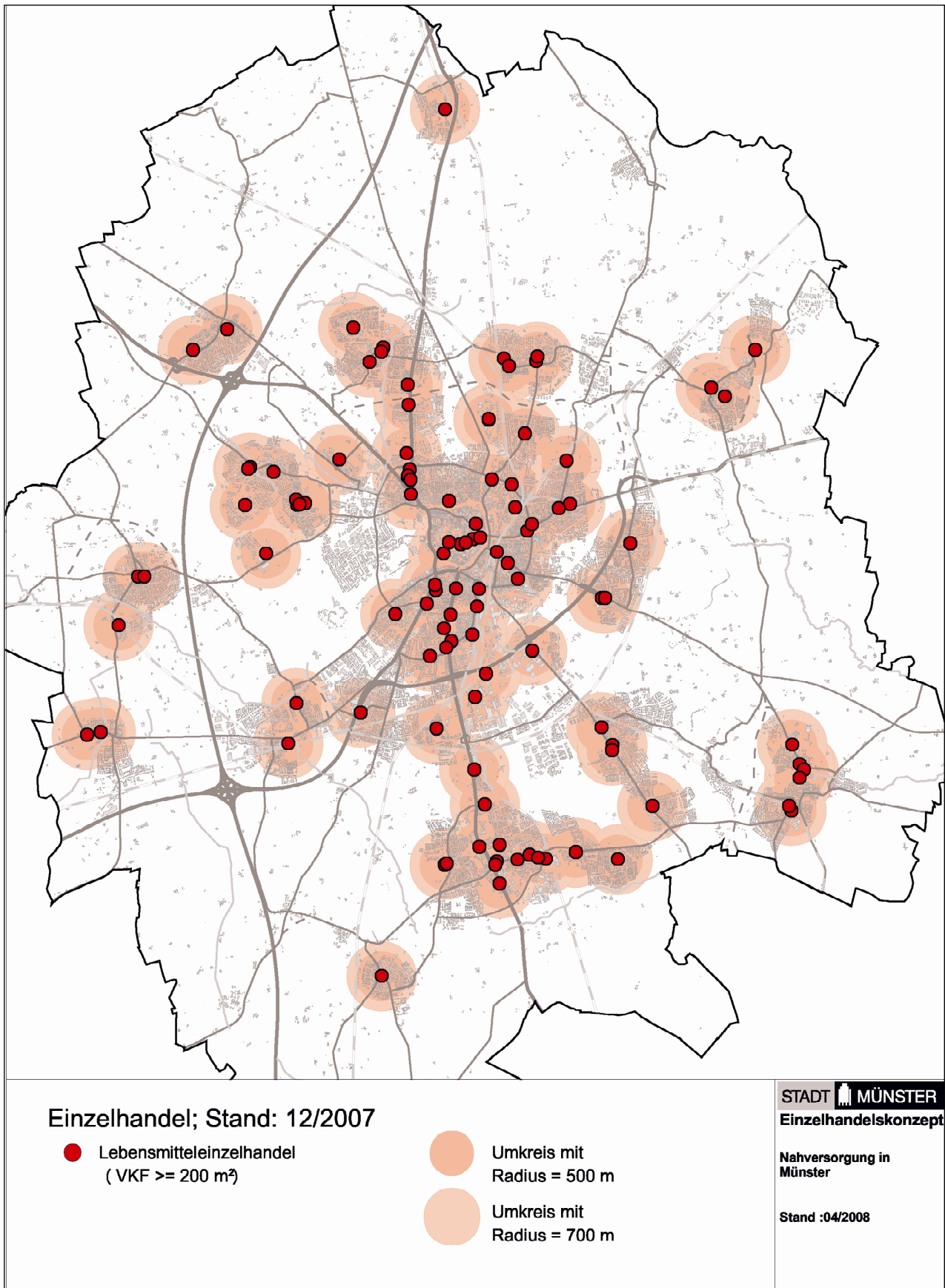
Karte 2: Betriebe der Nahversorgung



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

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

Karte 3: Nahversorgung in Münster



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

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

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

6. Entwicklungsperspektiven für den Einzelhandel (Verkaufsflächenprognose)¹⁵

6.1 Methodik

Um die zukünftigen Einzelhandels- und damit auch die Zentrenentwicklungspotenziale bewerten zu können, ist die Kenntnis der quantitativen Entwicklungsmöglichkeiten für den Einzelhandel erforderlich. Hierzu wurde das Büro Dr. Acocella beauftragt, eine Verkaufsflächenprognose zu erarbeiten. Diese liegt zwar im Ergebnis vor, ist aber sinnvoll erst mit Vorliegen der in Bearbeitung befindlichen Tragfähigkeits- und Wirkungsanalyse für den Nahrungs- und Genussmittelbereich, die zurzeit ebenfalls von Dr. Acocella erarbeitet wird, als konkrete Grundlage für die Bewertung der weiteren Einzelhandelsentwicklung einsetzbar. Die Prognoseergebnisse werden daher erst in Verbindung mit den Empfehlungen für eine räumliche Verteilung der Verkaufsflächenentwicklungspotenziale und der Bewertung von aktuellen Standortentwicklungen des großflächigen Einzelhandels für die abschließende Beschlussvorlage zum Einzelhandelskonzept (3. Quartal 2008) aufbereitet.

Im Vorgriff auf diesen noch in Erarbeitung befindlichen Arbeitsschritt soll die Prognose daher zum jetzigen Zeitpunkt lediglich in stark komprimierter Form und mit Fokussierung auf die Variante der Entwicklungsprognose, die in erster Linie die Basis für die Bewertung der zukünftigen flächenmäßigen und raumbezogenen Entwicklung des Einzelhandels darstellen wird, wiedergegeben werden. Eine Erörterung und Bewertung der Ergebnisse wird in diesem Entwurf zum neuen Einzelhandelskonzept noch nicht vorgenommen.

Die Quantifizierung des zukünftigen Flächenbedarfs wurde von Dr. Acocella branchen- bzw. sortimentspezifisch durchgeführt und darauf hin analysiert, wie sich die Verkaufsflächenpotenziale räumlich auf die einzelnen Stadtbezirke verteilen. Als wesentliche Bestimmungsgründe fanden sowohl Parameter der Nachfrageseite (Einwohner- und Kaufkraftentwicklung), als auch Determinanten der Angebotsseite (allgemeine Trends der Einzelhandelsentwicklung, angebotsseitige Veränderungen) Berücksichtigung.

Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass die Prognose lediglich einen Orientierungswert für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung darstellt. Insofern handelt es sich weder um zu erreichende „Ziele“, noch um eine Begrenzung oder eine „Deckelung“ für die künftige Entwicklung des Einzelhandels, sondern vielmehr um das Aufzeigen der Dimension, in der mit zusätzlichen Verkaufsflä-

¹⁵ Dieses Kapitel beinhaltet Auszüge der Arbeit „Fortschreibung Einzelhandelskonzept für die Stadt Münster, Verkaufsflächenprognose, Dr. Acocella, Lörrach, 10.03.2008“. Zu berücksichtigen ist zum einen, dass sich die Prognose auf den Einzelhandel i.e.S. bezieht, so dass die Verkaufsflächenentwicklung der Apotheken und des Lebensmittelhandwerks nicht einbezogen wird – diese folgt anderen Gesetzmäßigkeiten als der übrige Einzelhandel. Zum anderen basiert sie auf dem Ausgangsdatenbestand 12/2006 und berücksichtigt somit noch nicht die zwischenzeitlich bereits realisierten Einzelhandelsflächen. Zum jetzigen Zeitpunkt sind

chen in den einzelnen Sortimentsbereichen gerechnet werden kann. Ebenso ist zu beachten, dass die ermittelten Potenziale auf der Basis des angenommenen Zeithorizontes der Prognose (2015/2020) erst zuwachsen werden und nicht vollständig sofort zur Verfügung stehen.

6.2 Prognosevarianten

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

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

- o Die **Status-quo-Prognose** beschreibt eine Entwicklung anhand demografischer und wirtschaftlicher Faktoren unter Fortschreibung der bestehenden Rahmenbedingungen. D. h. die derzeit erreichten Bindungsquoten des Einzelhandels können gehalten werden. Damit folgt die Umsatzentwicklung der Nachfrageentwicklung. Diese Prognosevariante dient vorrangig der Identifikation desjenigen Teils des Verkaufsflächenbedarfs, der auf Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung zurückzuführen ist. Die hiermit abgebildete Entwicklung erfolgt allerdings nicht „automatisch“, auch das „Halten“ der derzeitigen Kaufkraftbindung erfordert Anstrengungen des Einzelhandels.
- o Die **Entwicklungsprognose** beschreibt eine Entwicklung anhand demografischer und wirtschaftlicher Faktoren unter Annahme gezielter Maßnahmen zur Einzelhandelsentwicklung in Verbindung mit einer Steigerung der Bindungsquoten in den Sortimentsbereichen, wo sie derzeit unter bestimmten Zielwerten liegen. Für den kurzfristigen Bedarfsbereich wurden dabei 100 %, also eine rechnerische Selbstversorgung, als Zielwert für die Gesamtstadt angenommen. Dieser Zielwert gilt sowohl für die Gesamtstadt, als auch für die Stadtbezirke, die auch in der Lage sein sollten, ihre Einwohner rechnerisch vollständig versorgen zu können. Eine über

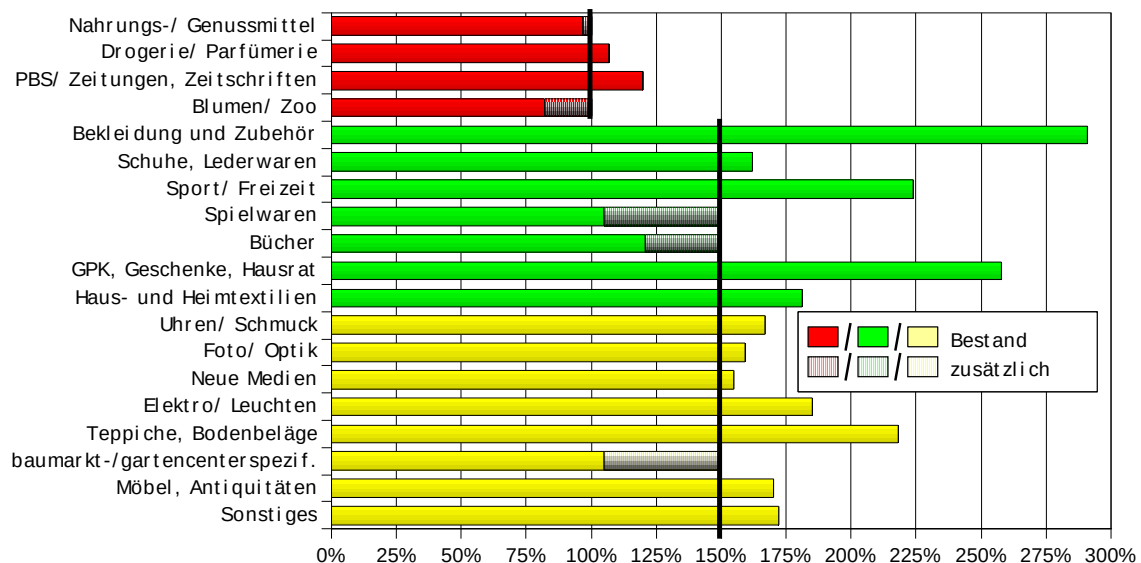
dies etwa 6.000 qm Verkaufsfläche in unterschiedlichen Sortimentsbereichen. Die Anpassung der Prognoseergebnisse erfolgt im Rahmen der noch folgenden Beschlussvorlage.

die Stadt hinausgehende Versorgungsaufgabe im Bereich des kurzfristigen Bedarfs kommt der Stadt Münster jedoch nicht zu.

Für den mittel- bis langfristigen Bedarfsbereich wurden unter Berücksichtigung der zentralörtlichen Funktionen sowie der Wettbewerbssituation 150 % für die einzelnen Sortimentsbereiche als Zielwert angenommen. Rechnerisch bedeutet dies, dass durch den Einzelhandel in jedem dieser Sortimentsbereiche mindestens die Einwohner der Stadt und jeweils nochmals halb so viele aus dem Einzugsbereich außerhalb der Stadt voll versorgt werden. Die Annahme von Zielbindungsquoten bedeutet, dass Reaktionen des Angebotes auf „freie Nachfragepotenziale“ unterstellt werden.

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

Abb. 2: Bindungsquoten in Münster nach Sortimenten im Ist-Zustand und 2020 bei einer Entwicklung entsprechend der Entwicklungsprognose



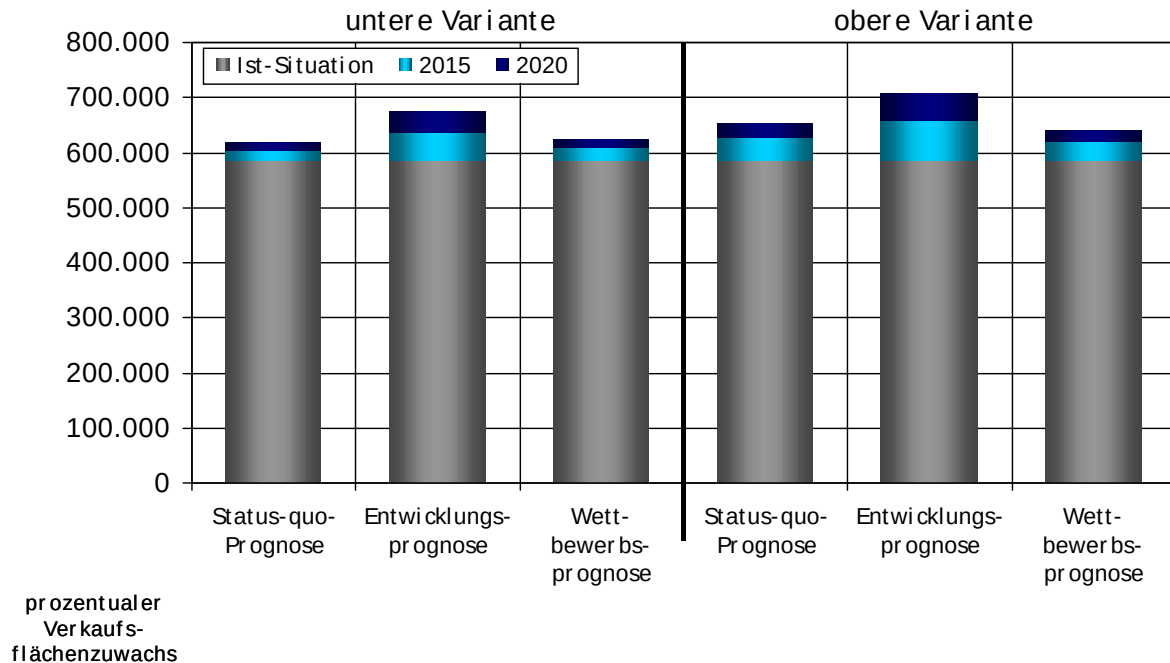
Quelle: Einzelhandelsbestand 2007; IfH; EHI; BBE Köln (2007); LDS NRW; Statistisches Bundesamt; Berechnungen Dr. Acocella

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

In der nachfolgenden Abbildung ist das rechnerische Verkaufsflächenpotenzial in Münster bis 2020 nach den einzelnen Prognosen mit Angabe der unteren und oberen Variante jeweils als Zusatz zur

derzeitigen Verkaufsfläche dargestellt. Das Verkaufsflächenpotenzial ergibt sich dabei als Differenz von Potenzial und vorhandener Fläche und ist eine Netto-Größe¹⁶.

Abb. 3: Rechnerisches Verkaufsflächenpotenzial in Münster bis 2020 und derzeit bestehende Verkaufsfläche – Angaben in qm



Quelle: Berechnungen Dr. Acocella

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

¹⁶ Auftretende Flächenabgänge durch Umzug und/oder Schließungen, die nicht weiter mit Einzelhandel belegt sind, ergeben einen darüber hinausgehenden (Brutto-)Bedarf.

6.3 Verkaufsflächenpotenziale gemäß Entwicklungsprognose

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Verkaufsflächenpotenziale bis 2020 auf der Berechnungsgrundlage der Entwicklungsprognose nach Bedarfsstufen und Zeithorizonten unterteilt.

Tab. 2: Verkaufsflächenpotenzial bis 2020 gemäß Entwicklungsprognose – Angaben in qm, auf 100 qm gerundet

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

PBS = Papier/Bürobedarf/Schreibwaren GPK = Glas Porzellan/Keramik
 Quelle: Berechnungen Dr. Acocella

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

erhöhen würde, dass über die hier angenommenen künftigen Bindungsquoten hinaus weitere Kaufkraft in die Stadt gezogen würde.

Auch das auf Basis der Entwicklungsprognose um die Sortimentsbereiche mit bereits sehr hohen Bindungsquoten reduzierte Flächenpotenzial macht deutlich, dass es nicht unerhebliche Entwicklungsperspektiven für den Einzelhandel in Münster gibt. Ein beachtliches Flächenpotenzial entfällt dabei auf den Bereich der baumarkt- und gartencenterspezifischen Sortimente (48.600 qm). Auch im Bereich Spielwaren gibt es erkennbare Potenziale (11.800 qm). Die für den kurzfristigen Bedarfsbereich (Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie-/Parfümeriewaren, Papier/Zeitungen/ Zeitschriften und Blumen/zoolg. Bedarf) ermittelten Flächenpotenziale von 22.500 qm, wovon 13.500 qm konkret auf den Bereich Nahrungs- und Genussmittel entfallen, sind aufgrund ihrer hohen Bedeutung für die Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs einer besonderen Betrachtung und Bewertung zu unterziehen. Diese soll, wie zuvor dargestellt, erst in Verbindung mit der in Erarbeitung befindlichen Tragfähigkeits- und Wirkungsanalyse für den Nahrungs- und Genussmittelbereich vorgenommen werden.

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

7. Zukünftiges räumliches Zentren- und Einzelhandelskonzept

7.1 Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche

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

- o „ein vielfältiges und dichtes Angebot an öffentlichen und privaten Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen der Verwaltung, der Bildung, der Kultur, der Gesundheit, der Freizeit, und des Einzelhandels und

- o eine städtebaulich integrierte Lage innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiches und
- o eine gute verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz¹⁷.

Für eine rechtssichere Abgrenzung ist auch die aktuelle Rechtsprechung zu beachten, hier insbesondere die Urteile des OVG Münster und des BVerwG¹⁸.

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

Bei der Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche können allerdings auch, sofern planerisch sinnvoll und wünschenswert, Flächen für die zukünftige Erweiterung oder auch die Neuentwicklung eines Zentrums einbezogen werden. Insofern muss die Abgrenzung nicht mit der Ist-Situation übereinstimmen¹⁹. Als Referenzgrundlage dienten dabei auch die vorhandenen Abgrenzungen der Zentren gemäß Einzelhandelskonzept 2004, die sich allerdings im Wesentlichen nur auf die funktionale Abgrenzung der Zentren bezogen, ohne die konkreten räumlichen bzw. grundstücksbezogenen Aspekte zu berücksichtigen.

¹⁷ § 24 a, Absatz 2 LEPro in der Beschlussfassung vom 13.06.2007

¹⁸ Vgl. Kapitel 2, Fußnote 8

¹⁹ „Zentrale Versorgungsbereiche (....) können sich sowohl aus planerischen Festlegungen als auch aus den tatsächlichen Verhältnissen ergeben“ (BVerwG, Urteil vom 11.20.07, Az. 4 C 7/07)

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Vorgehensweise bei der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche.

Tab. 3: Kriterienkatalog zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche

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

Von der Intention her sind die Abgrenzungen parzellenscharf vorzunehmen, da eine nur gebiets-scharfe Abgrenzung zu unkonkret und nicht hinreichend bestimmt wäre²⁰. Ob und inwieweit im Einzelfall von der Maßgabe der Parzellenschärfe abgewichen wird, obliegt der planerischen Entscheidung der Gemeinde. Nicht immer ist eine parzellenscharfe Abgrenzung sinnvoll und Ziel führend. Dies trifft z. B. zu auf perspektivische Flächen zur Zentrumserweiterung (z. B. York Kaserne) oder auf „Maßstab sprengende“ Grundstücksgrößen im Gefüge sonst homogener eher kleinteiliger Parzellierungen (z. B. mehrere tausend qm große Grundstücke von öffentlichen Behörden). In diesen Fällen werden Grundstücke durch die Abgrenzung nur angeschnitten, um ihre grundsätzliche,

²⁰ Vgl. Urteil BVerwG von 2007, a.a.O.,ebd.

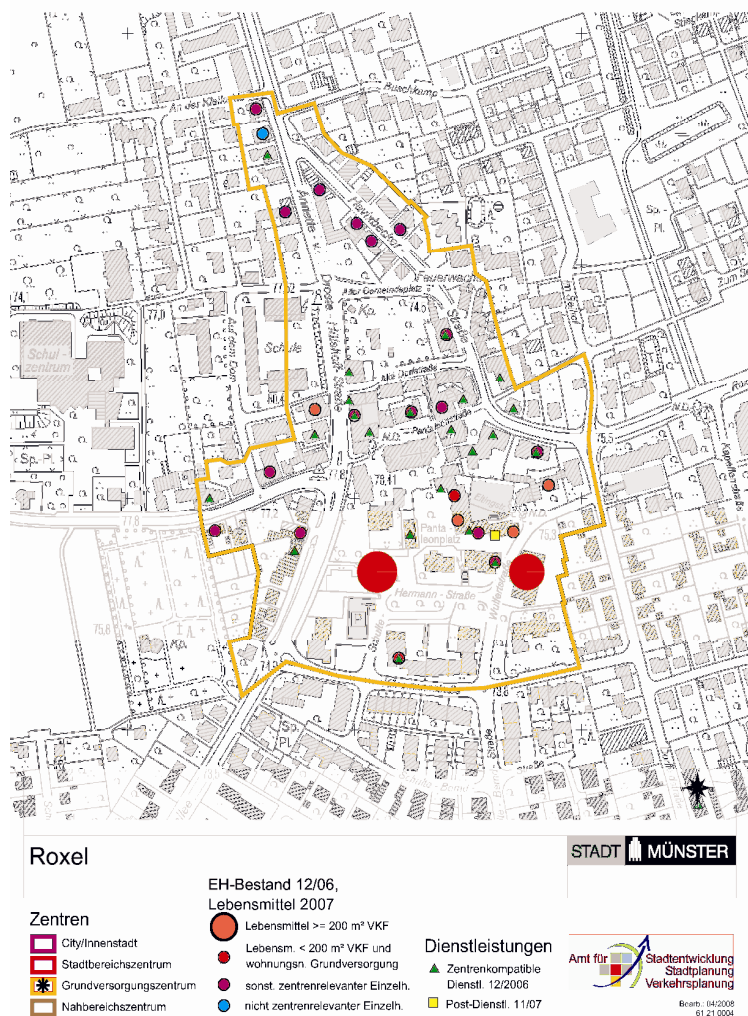
derzeit aber nur perspektivische Eignung für eine zukünftige Zentrenentwicklung festzulegen. Die genaue Flächeninanspruchnahme ist dann zum gegebenen Zeitpunkt auf der Basis planerischer Konzepte vorzunehmen.

Von Grundsatz her orientiert sich die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche im Einzelhandelskonzept daher an Grundstücksgrenzen. Die Zuordnung eines Grundstücks zum zentralen Versorgungsbereich sollte immer erkennbar sein. Ausgehend vom vorhandenen Bestand an Versorgungsangeboten umfassen die Abgrenzungen, da wo planerisch sinnvoll, auch Flächen für eine zukünftige Zentrumsentwicklung. Die zentralen Versorgungsbereiche sind in der Regel so abgegrenzt, dass sie zukünftig ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten für die Zentrumsentwicklung bieten. Diese kann durch Umstrukturierungen im Bestand oder durch Aktivierung von Erweiterungsflächen erfolgen. Bei der Abgrenzung sind aber unterschiedliche räumliche Situationen, z. B. im Bereich der Innenstadt, einer Haupteinkaufsstraße (z. B. Hammer Str.) oder eines Stadtteilzentrums (z. B. Roxel) zu berücksichtigen. Beispielhaft ist die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Roxel in der nachstehenden Karte dargestellt. Die Abgrenzungen aller zentralen Versorgungsbereiche sind als gesamtstädtische Übersicht in Karte 5 „Standortkonzeption Einzelhandel“ dargestellt.

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

Die Abgrenzung von rein Straßen orientierten Einkaufslagen (z. B. Hammer Str.) hingegen bemisst sich in der Regel an den üblicherweise vorzufindenden Ladenflächen bzw. Ladentiefen, unter Berücksichtigung der baulichen Strukturen (z. B. 30 bis 40 m, ausgehend von der Straßenbegrenzungslini-

Karte 4: Zentraler Versorgungsbereich Roxel



nie). Dabei können, in Abhängigkeit von der vorhandenen Grundstückssituation, ein oder auch mehrere hintereinander liegende unterschiedlich tiefe Grundstücke durch die Abgrenzung erfasst werden.

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

7.2 Funktionsbestimmung zentraler Versorgungsbereiche

Insgesamt ergeben sich auf der Basis der unter Punkt 7.1 dargelegten Systematik zur Abgrenzung 49 Versorgungsbereiche in der Stadt Münster, deren konkret gegebene oder intendierte Versorgungsfunktion innerhalb des hierarchisch gestuften Zentrensystems festzulegen ist. Für die Hierarchisierung des Zentrensystems wurden folgende Kriterien herangezogen:

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

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

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

Die ersten drei Stufen (A bis C) werden gemäß rechtlicher Vorgabe von den Schutznormen des Städtebaurechts erfasst (vgl. hierzu Punkt 2). Für die Stufe D, die von ihrer Versorgungsfunktion her nicht über den Nahbereich hinaus geht, greift allerdings über die Berücksichtigung der Zielset-

zungen des Einzelhandelskonzeptes im Sinne von § 1 (6) Nr. 11 BauGB die kommunale Selbstverpflichtung zum Schutz der in diesen Räumen befindlichen Einrichtungen bzw. deren Funktionen als wichtige Standorte der Nahbereichsversorgung.

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

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

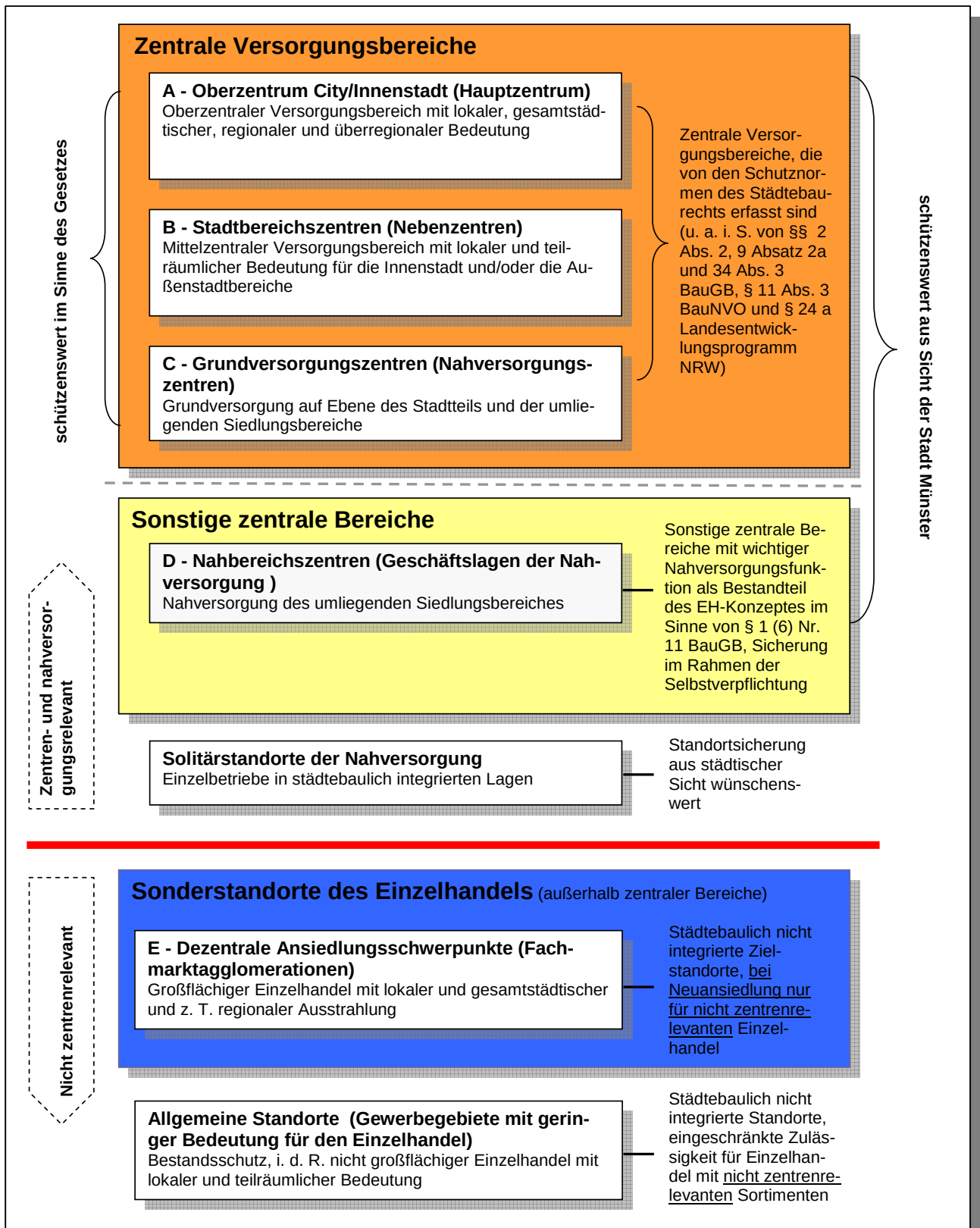
E - Dezentraler Ansiedlungsschwerpunkt (Fachmarktstandort) für großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten

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

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

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

Abb. 4: Standortsystematik des Einzelhandels



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

A - City/Innenstadt

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

Die City/Innenstadt ist der oberzentrale Versorgungs- und Einkaufsbereich für die Gesamtstadt und die Region, in der Einzelhandel mit allen Sortimenten und in jeder Größenordnung grundsätzlich möglich ist. Hier sind Kundenmagneten aller Branchen ebenso willkommen wie das spezialisierte Fachgeschäft. Die Innenstadt ist der Zielraum für Angebote mit hoher Zentralität. Mit dem innerstädtischen Shoppingcenter Münster-Arkaden ist in den Jahren 2005/2006 ein Maßstab setzendes Einzelhandelsgroßvorhaben realisiert worden. Weitere bedeutsame Innenstadtprojekte mit wesentlichen Einzelhandelsanteilen befinden sich mit der Bebauung des Stubengassenparkplatzes und dem Bau des Hanse Carrés derzeit in der Realisierung. Mit dem bevorstehenden Umbau des Hauptbahnhofes und der Umsetzung der in diesem Projekt vorgesehenen Einzelhandelsflächen wird für die nächsten Jahre die Ansiedlung neuer großflächig bedeutsamer Einzelhandelsflächen im Bereich der City/Innenstadt ihren Abschluss finden.

B - Stadtbereichszentren

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

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

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

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

C - Grundversorgungszentren

Die Grundversorgungszentren weisen ein insgesamt deutlich geringeres Angebot an Einkaufs- und Dienstleistungseinrichtungen auf als die zentralen Bereiche der Stufe B. Sie umfassen überwiegend die zentralen Kernlagen (Stadtteilmitten) in den Außenstadtteilen und sichern die Versorgung der Stadtteileinwohner mit Angeboten im kurzfristigen Bedarfssegment. Die zentralen Versorgungsbereiche dieses Typs weisen in Abhängigkeit von der Einwohnergröße des jeweiligen Stadtteils bzw. Grundversorgungsraumes eine große Spreizung hinsichtlich Art und Umfang des bestehenden Versorgungsangebotes auf. Insbesondere die Zentrenbereiche in den Stadtteilen mit geringer Mantelbevölkerung stellen zwar zum Teil ein zurzeit nicht ausreichendes Grundversorgungsangebot dar, an dessen Sicherung, verbunden mit dem Ziel der Stärkung, ein besonderes versorgungsstrukturelles Interesse besteht. Als Sonderform gehören zu diesem Zentrentyp auch die multifunktionalen Zentren im Bereich des Zentrums Nord und im Bereich des in Entwicklung befindlichen Technologieparks (Zentrum geplant). Strukturprägende Betriebe dieses Zentrentyps sind der Supermarkt, der Discounter oder die Drogerie. Zulässig ist vom Grundsatz her jeglicher Einzelhandel, dessen Dimensionierung sich am Einwohnerpotenzial des jeweiligen Grundversorgungsraumes orientieren muss.

D Nahbereichszentrum

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

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

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

Funktion/Kategorie	Zentrum
A Oberzentrum/City/Innenstadt <i>(oberzentrale Bedeutung)</i>	1. City/Altstadt/Bahnhof
B Stadtbereichszentrum <i>(mittelzentrale Bedeutung)</i> Stadtbezirk Mitte Typ: Cityergänzungsstraße Typ: Kompaktes Ergänzungszentrum Außenbezirke Typ: großes Stadtteilzentrum Typ: Kompaktes Ergänzungszentrum	2. Wareндorfer Str. 3. Wolbecker Str. (westlich) 4. Hammer Str. 5. Grevenener Str./Germania 6. Grevenener Str./Yorkcenter 7. Hansaring/Osmo (Entwicklung) 8. Friedrich/Ebert-Str. 9. Kinderhaus-Idenbrockplatz 10. Hilstrup-Marktallee - mit Westfalenstr. - Hohe Geest 11. Schiffahrter Damm/Wareндorfer Str. (Entwicklung) 12. Gremmendorf/Yokkaserne (Perspektive) 13. Mecklenbeck/süd. Weseler Str. (Entwicklung) 14. Gievenbeck Roxeler Str.
C Grundversorgungszentrum <i>(Grundversorgung auf Stadtteil-ebene bzw. der umliegenden Siedlungsbereiche)</i> Typ: Stadtteilzentrum Typ: kompaktes Ergänzungszentrum (Multifunktionales Zentrum)	15. Coerde 16. Handorf 17. Wolbecker Str. (östlich) 18. Mauritz-Ost (Wolbecker Str.) 19. Wolbeck Wigbold mit - Wolbeck Münsterstr. - Wolbeck Hiltruper Str. 20. Hilstrup-West 21. Mecklenbeck 22. Albachten 23. Roxel 24. Gi.-St. Michael 25. Gi.-Heekweg 26. Nienberge 27. Sprakel 28. Berg-Fidel 29. Amelsbüren 30. Aaseestadt 31. Zentrum Nord 32. MFZ Steinfurter Str. (Perspektive)
D Nahbereichszentrum <i>(Bedeutung auf der Ebene des umliegenden Siedlungsbereiches)</i>	33. Sentrup 34. Steinfurter Str. 35. Kreuzviertel Nord-/Hoyastr. 36. Kanalstr. 37. St. Mauritz Ost (Mondstr.) 38. Angelmodde (Waldsiedlung) 39. Hilstrup-Ost (Osttor) 40. Hilstrup-Ost (Roggenkamp) 41. Elsässer Str./Metzer Str. 42. Weseler Str. 43. Diekmannstr. Gievenbeck 44. Bohlweg 45. Kinderhaus Sprickmannplatz 46. Gelmer 47. Angelmodde-Dorf (Option) 48. Kappenberger Damm 49. Hoher Heckenweg

E - Fachmarktzentrum

Die Festlegung dieses Standorttyps orientiert sich an einer Auswahl der bereits in Münster vorhandenen dezentralen Agglomerationen des Einzelhandels. Diese Standortbereiche, an leistungsfähigen Verkehrsachsen gelegen und so-

Tab. 5: Dezentrale Fachmarktstandorte Kategorie E

Funktion/Kategorie	Zentrum
E Dezentraler Ansiedlungsschwerpunkt für nicht zentrenrelevante Sortimente im Hauptsortiment	1. Steinfurter Str./BAB 1 2. Schaffahrter Damm/An der Kleimannbrücke 3. Loddenheide 4. Rober-Bosch-Straße 5. Hammer Str./Trauttmannsdorffstr. 6. Weseler Str.

mit aus allen Teilräumen des Stadtgebietes mit dem IV und ÖV verkehrlich gut erreichbar, weisen bereits Angebotsschwerpunkte des großflächigen Einzelhandels auf und sind räumlich ausgewogen im Stadtgebiet verortet. Die Festlegung dieser Standorte folgt dem Grundsatz, großflächige Einzelhandelsansiedlungen mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten schwerpunktmäßig an bereits bestehende dezentrale Agglomerationsschwerpunkte anzubinden. Neue dezentrale Agglomerationsschwerpunkte des großflächigen Einzelhandels für nicht zentrenrelevante Sortimente sollen nicht entwickelt werden.

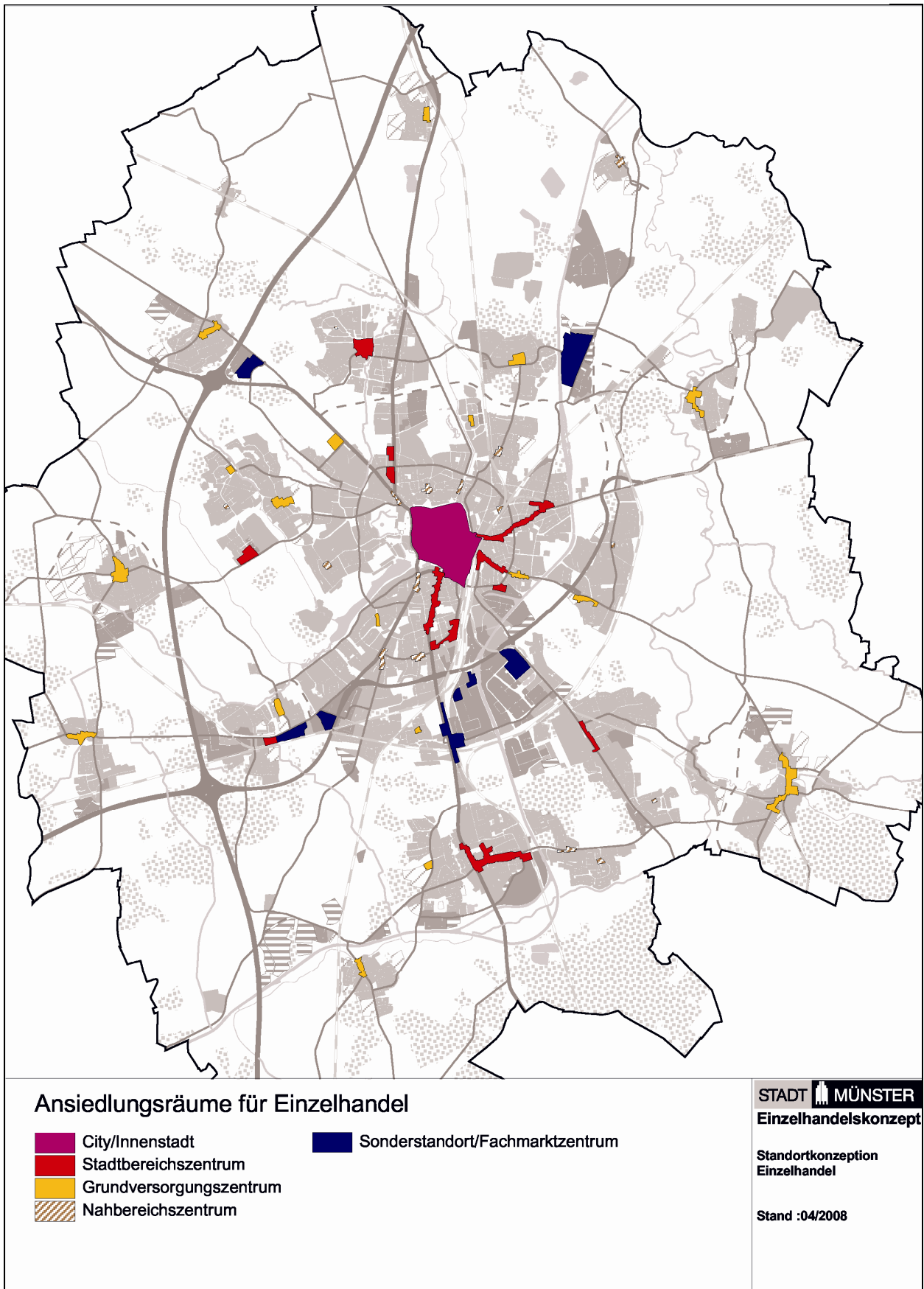
Unterhalb des Standorttyps E – Fachmarktzentrum - bestehen in zahlreichen Gewerbegebieten (**Allgemeine Standorte**) weitere Ansiedlungs- und Entwicklungsmöglichkeiten für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel. Die Zulässigkeitsregelungen für den Einzelhandel in diesen Gebieten werden über bauleitplanerische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

Grundsätzlich gilt für die dezentralen Ansiedlungsstandorte des nicht zentrenrelevanten Einzelhandels, dass die üblicherweise mit angebotenen zentrenrelevanten oder auch nahversorgungsrelevanten Randsortimente (z. B. Haushaltswaren und italienische Lebensmittel im Möbelmarkt) auf das gesetzlich vorgegebene Maß²¹ begrenzt werden, um negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu verhindern.

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

²¹ Gemäß § 24 a Abs. 3 LEPro ist der Umfang der zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente auf max. 10 % der Verkaufsfläche, jedoch nicht mehr als 2.500 qm zu begrenzen.

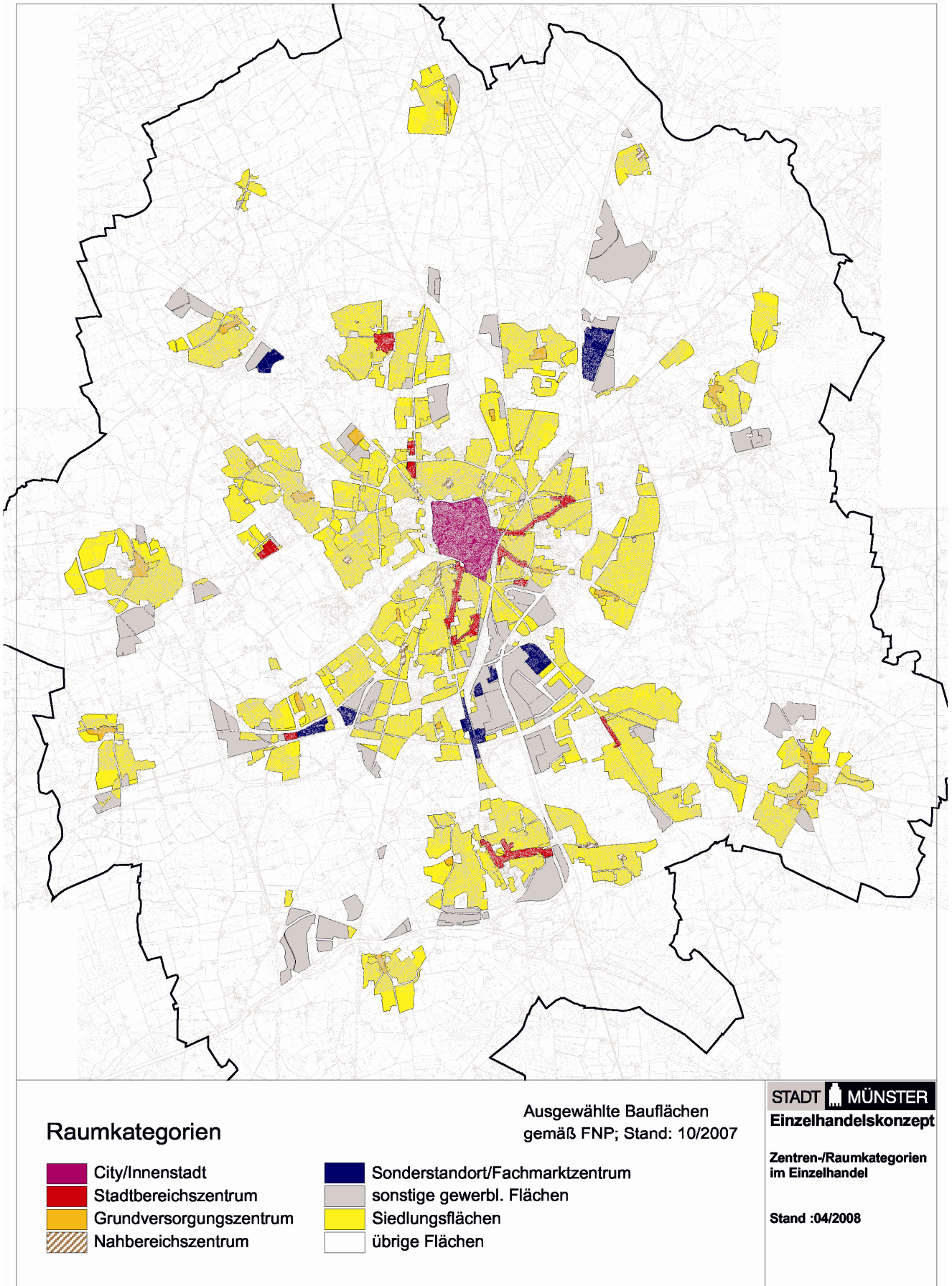
Karte 5: Standortkonzeption Einzelhandel



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

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

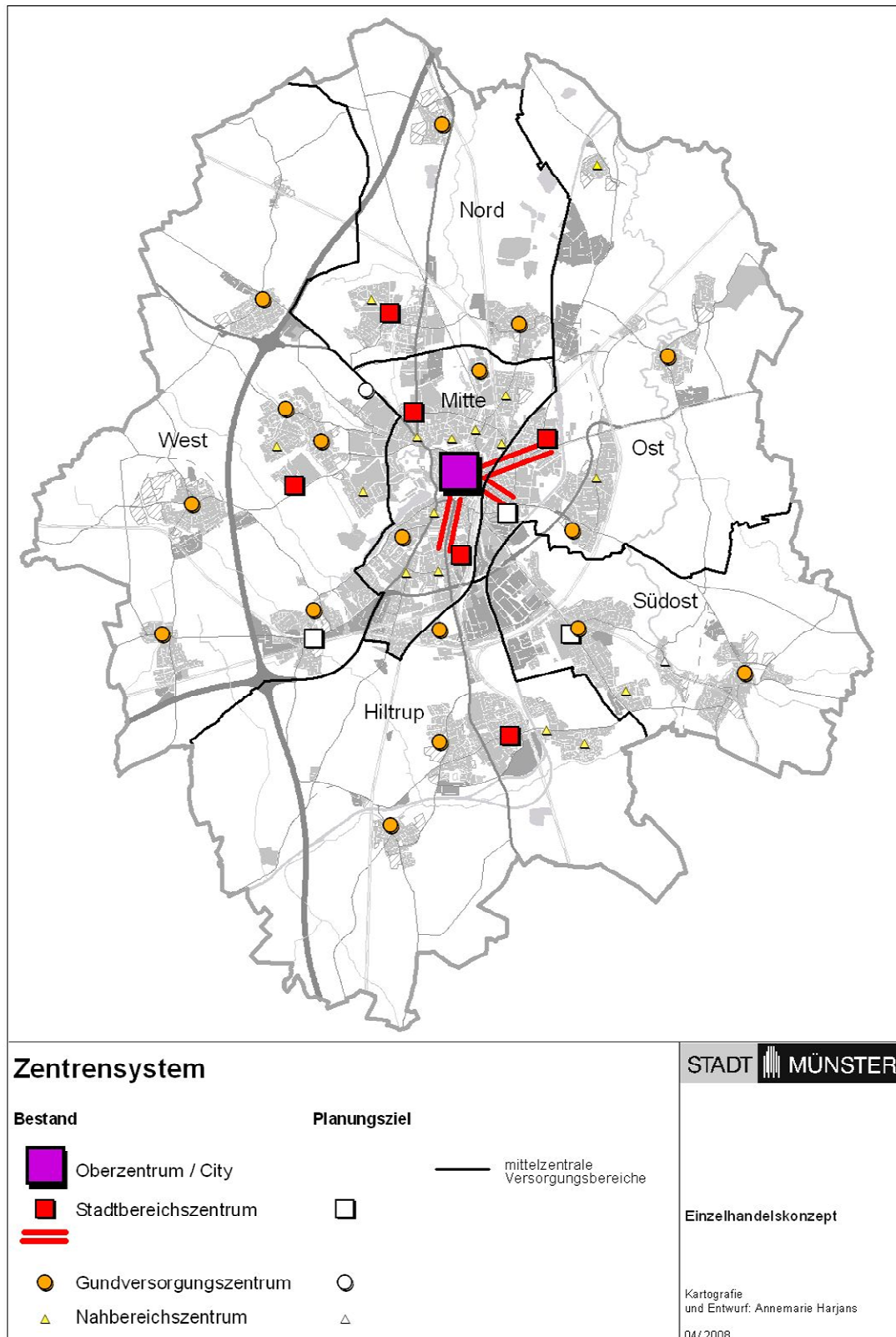
Karte 6: Zentren-/Raumkategorien im Einzelhandel



7.3 Zukünftiges Zentrensystem

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

Karte 7: Zentrensystem



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

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

- o **Oberzentrum/City,**
- o **Stadtbereichszentren,**
- o **Grundversorgungszentren,**

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

- o **Nahbereichszentren,**

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

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

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

Die im Zentrensystem dargestellten Grenzen der Versorgungsräume Mitte, Nord, Ost, Südost, Hiltrop und West, die sich an der Gebietsgliederung der Stadt Münster orientieren, dienen jedoch lediglich als Berechnungsgrundlage im Sinne der o. g. landesplanerischen Anforderungen. Eine tatsächlich gebietsscharfe Abgrenzung bzw. Trennung der Einzugsbereiche, so dass jegliche Überlappung ausgeschlossen werden kann, ist jedoch nicht realistisch und auch nicht in jedem Fall gewünscht. So ist es im Bereich des mittel- und langfristigen Bedarfs nicht grundsätzlich beabsichtigt, in allen Stadtbereichszentren ein identisches Angebot vorzuhalten (z. B. großflächige Sportfachmärkte). Dies wäre innerhalb des Zentrensystems der Stadt Münster, in dem die mittelzentralen Versorgungsstandorte räumlich relativ dicht beieinander liegen – im Gegensatz zu den Mittelzentren des Umlandes (z. B. Senden und Lüdinghausen) – auch nicht realistisch. Hier sind Konkurrenzsituationen der Stadtbereichszentren untereinander bzw. eine Spezifizierung der Angebotsausrichtung allgemein vorstellbar, so dass sich die Einzugsbereiche dieser Standorte angebotsdifferenziert durchaus überschneiden können (z. B. Standorte Roxeler in Gievenbeck und südl. Weseler Str. in Mecklenbeck).

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

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

- o Hansaring/Osmo, der im Zusammenhang mit der Entwicklung des Gesamtareals als integrierter Versorgungsbereich mittelzentraler Stufe entwickelt werden soll,
- o südl. Weseler Str. in Mecklenbeck, der im Zuge der strukturellen Entwicklung des Stadtteils Mecklenbeck, in Verbindung mit weiteren Planungsmaßnahmen im Umfeld (Verlegung Heroldstraße, Schaffung Bahnhaltepunkt etc.) als mittelzentraler Versorgungsbereich mit der Kernaussrichtung auf Fachmarktangebote entwickelt werden soll,
- o Steinfurter Str./Technologiepark, für den weiterhin, wie bereits im Einzelhandelskonzept 2004, die Option zur Entwicklung eines „Multifunktionalen Zentrums“ in der Funktion der Stufe drei (C) des Zentrensystems (Grundversorgung) besteht,
- o Albersloher Weg/York-Kaserne in Gremmendorf, der zum gegebenen Zeitpunkt einer Freizeichung des Areals von den militärischen Nutzungen für die Erweiterung und den Ausbau des heutigen Grundversorgungszentrums zu einem Stadtbereichszentrum für den Stadtbezirk Süd-Ost entwickelt werden soll.

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

7.4 Münsteraner Sortimentsliste

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

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

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

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

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

- o Sortimentsspezifische Auswertung der Besatzstrukturen des Einzelhandels (Datenstand 12/2006) auf der räumlichen Basis des oben beschriebenen Zentrensystems bzw. der Raumkategorien des Einzelhandels
- o Ermittlung von Anzahl und Verkaufsfläche der unterschiedlichen Warensortimente (64 Einzel-sortimentsgruppen)²² nach Lage innerhalb der Zentren und Raumkategorien
- o Gewichtung und Rangbildung der Sortimente nach Anzahl und Verkaufsfläche in Bezug auf ihre Lage bzw. Präsenz in den Zentrenstufen A bis D (zentrale Versorgungsbereiche und Nahbereichszentren, vgl. Punkt 7.2).

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

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

Die Anwendung der Münsteraner Liste hat in den letzten Jahren gezeigt, dass diese eine wichtige Vorgabe und Orientierung für Investoren und Projektentwickler ist. Die Ansiedlungsinteressenten gleichen in der Regel als einer der ersten Schritte bei geplanten Einzelhandelsvorhaben ihr sortimentsbezogenes Flächenprogramm mit den städtischen Vorgaben ab. Es hat sich allerdings auch gezeigt, dass in einigen Fällen Konkretisierungen der Münsteraner Liste sinnvoll sind, um Missver-

²² Systematik der Wirtschaftszweige, Statistisches Bundesamt, Ausgabe 1979 als Basis

ständnisse zu vermeiden. Daher soll in der Liste das Sortiment Baby- und Kinderartikel, das bisher als Untergruppe in anderen zentrenrelevanten Sortimenten enthalten war, separat aufgeführt werden. Weiterhin sollen begriffliche Präzisierungen von zentrenrelevanten Sortimentsgruppen vorgenommen werden. Die Warengruppe Computer und -zubehör wird ergänzt durch den Begriff „Kommunikationselektronik“, die zentrenrelevante Warengruppe Elektrogeräte wird präzisiert durch den Einschub (-klein), jetzt „Elektrokleingeräte“ und die Sortimentsgruppe Kunstgewerbliche Erzeugnisse wird ergänzt durch den Begriff „Bilder und –rahmen“.

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

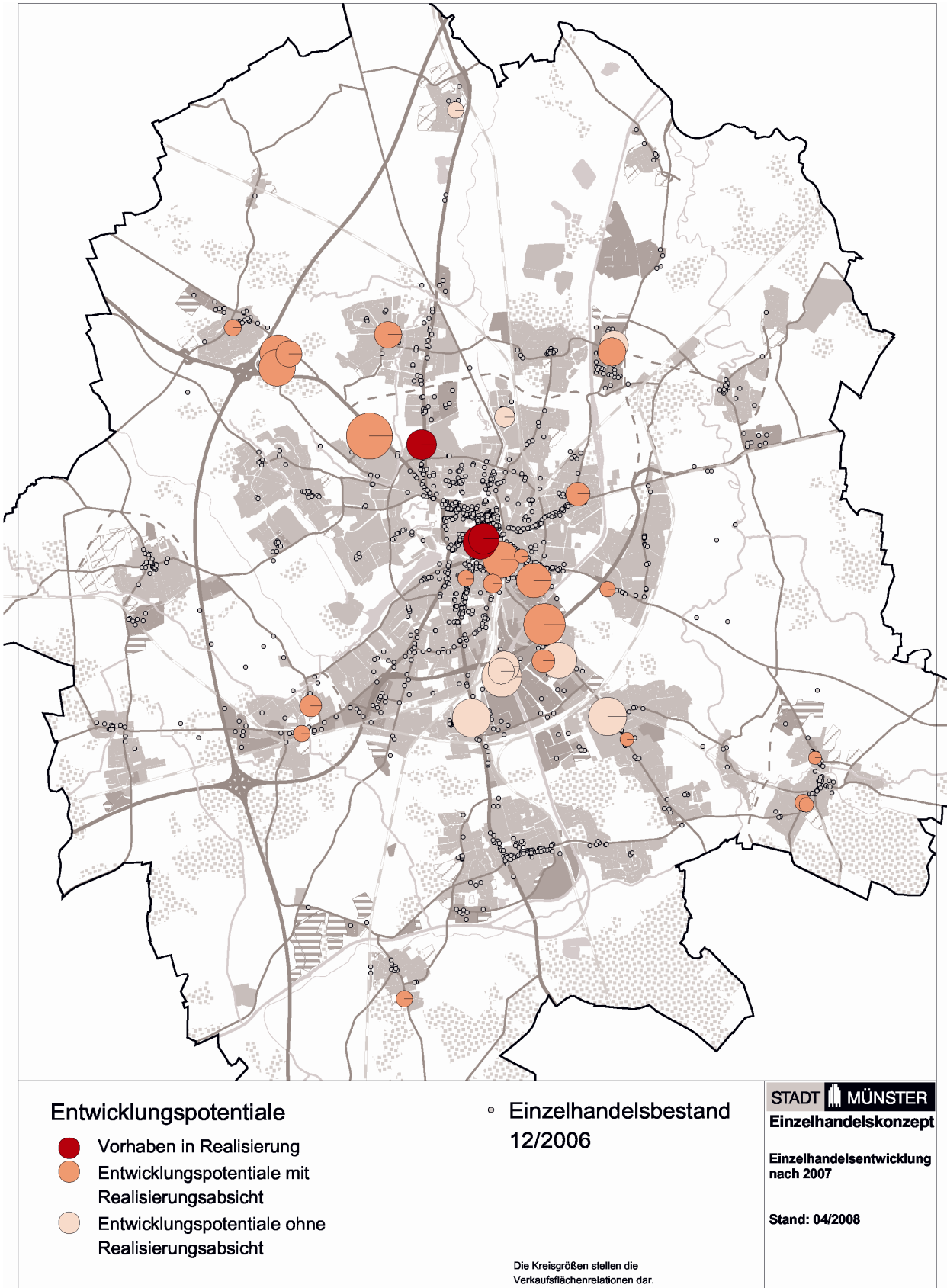
Tab. 6: Münsteraner Sortimentsliste

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

8. Ausblick auf die weitere Einzelhandelsentwicklung in Münster

Die nachfolgende Karte enthält eine Übersicht der Standortbereiche gemäß Einzelhandelskonzept mit größeren Entwicklungspotenzialen für den Einzelhandel.

Karte 8: Einzelhandelsentwicklung nach 2007



In der Karte sind Standorte in folgender Kategorisierung dargestellt:

- o Standortbereiche mit Vorhaben, die sich bereits in der Realisierung befinden,
- o Standortbereiche mit Flächenpotenzialen und bekannten Realisierungsabsichten,
- o Standortbereiche mit weiteren Flächenpotenzialen, aber ohne konkrete Realisierungsabsichten.

In der Summe beläuft sich das Flächenvolumen der ersten beiden Kategorien auf ca. 100.000 qm Verkaufsfläche, wovon ca. 70.000 qm auf Flächen mit zentrenrelevanten Sortimenten (darunter z. B. Stubengasse und Hanse Carré in der City/Innenstadt) und ca. 30.000 qm auf Flächen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (darunter viele Ansiedlungsplanungen in den Stadtteilen) entfallen. In der dritten Stufe bestehen mögliche Potenziale in einer Größenordnung von oberhalb 50.000 qm Verkaufsfläche, hier vornehmlich im Bereich der nicht zentrenrelevanten Sortimente (darunter z. B. Sondergebietsflächen an der Robert-Bosch-Straße). Diese Übersicht zeigt, dass dem in der Entwicklungsprognose ermittelten zusätzlichen Verkaufsflächenbedarf in Münster von bis zu gut 120.000 qm ein umfangreiches Flächenpotenzial zur Entwicklung gegenübersteht. Es muss also nicht zu einem „Windhundrennen“ um knappe Flächenreserven kommen, zumal nicht jeder dieser Standorte ein für die Ansiedlung von Einzelhandel geeignetes Planungsrecht aufweist oder liegenschaftlich kurzfristig verfügbar ist. Ebenso ist noch einmal darauf hinzuweisen, dass ein kurzfristige Umsetzung dieser Verkaufsflächenpotenziale nicht sinnvoll ist (vgl. Punkt 6.2).

Besonderes Augenmerk wird bei der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung auf den Nahrungs- und Genussmittelbereich gelegt. Die derzeit in vielen Stadtteilen laufenden Planungen bzw. Entwicklungen zur Ansiedlung von Nahversorgungsmärkten (z. B. Erweiterung Zentrum Kinderhaus, Ansiedlung (Lidl) und Verlagerung/Erweiterung bestehender Märkte (Aldi, Edeka) in Wolbeck oder Zentrumserweiterung Mecklenbeck sind mit den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes kompatibel und werden den bisher schon positiven Trend zur Stärkung der Stadtteilzentren weiter verbessern. Für die beabsichtigte verträgliche Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung wird es jedoch von besonderer Bedeutung sein, die Summenwirkung der größeren Entwicklungsvorhaben des Einzelhandels mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten, sowohl untereinander als auch in Bezug auf die umgebende Zentren- und Versorgungsstruktur zu prüfen. Hierzu gehören in erster Linie die drei Vorhaben:

- o Einzelhandelsschwerpunkt mit umfangreichen Lebensmittelflächen im Rahmen der Entwicklung eines Multifunktionalen Zentrums im Technologiepark an der Steinfurter Str. durch die Firma Stroetmann.

Der Standortbereich ist im Einzelhandelskonzept mit der Entwicklungsoption für ein Multifunktionales Zentrum eingetragen. Zurzeit wird die Zulässigkeit der investorensseitig beabsichtigten

Planung (bis zu 15.000 qm Verkaufsfläche) vor dem Hintergrund des § 24 a LEPro geprüft. Demnach muss die Standortplanung sowohl die Anforderungen an die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches (vgl. Punkt 7.1) erfüllen, als auch die Funktionszuweisung mit Rückwirkung auf die Dimensionierung der Einzelhandelsflächen am Gesamtgefüge des Zentrums ausrichten.

- o Verlagerung des SB-Warenhauses der Firma Ratio mit Ausweitung der Lebensmittelflächen am Standort Loddenheide.

Der Vorhabenstandort ist kein zentraler Versorgungsbereich im Sinne von § 24 a Abs. 2 LEPro und auch zukünftig grundsätzlich nicht als solcher zu entwickeln. Daher ist der Standortbereich im Einzelhandelskonzept als Sonderstandort/Fachmarktzentrum nur für nicht zentrenrelevante Sortimente eingetragen. Die Verlagerung der Firma Ratio von der nördlichen auf die südliche Straßenseite der Egbert-Snoek-Straße bzw. der Straße Loddenheide bei gleichzeitiger funktionaler und betrieblicher Modernisierung stellt einen Sonderfall dar. Dabei geht es nicht um eine erstmalige Ansiedlung, sondern um die Verlagerung des heutigen Betriebsstandortes ohne quantitative, aber mit qualitativer Veränderung der Verkaufsfläche zugunsten eines höheren Lebensmittelanteils. Das Vorhaben der Firma Ratio (SB-Warenhaus mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten) am Standort Loddenheide wird zurzeit auf der Basis von § 24 a Abs. 5 LEPro²³ als Maßnahme der Bestandsentwicklung geprüft. Die für dieses Vorhaben im Entwurf vorliegende gutachterliche Verträglichkeits- und Wirkungsanalyse mit Fokussierung auf mögliche Auswirkungen der beabsichtigten Lebensmittelflächen wird in die Tragfähigkeits- und Wirkungsanalyse für den Nahrungs- und Genussmittelbereich auf Gesamtstadtebene (Erarbeitung durch Dr. Acocella, vgl. Punkt 6.1) einbezogen. Die für das Vorhaben notwendigen Bauleitplanverfahren werden bzw. sind bereits eingeleitet.

- o Realisierung eines großflächigen Nahversorgungsschwerpunktes als Stadtbereichszentrum am Hansaring durch die Firma Stroetmann.

Der Standortbereich ist im Einzelhandelskonzept mit der Zieloption zur Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereiches in der Funktion eines Stadtbereichszentrums eingetragen. Die beabsichtigte Zielplanung des Investors ist vom Grundsatz her mit dem Einzelhandelskonzept kompatibel. Zur Absicherung der Verträglichkeit der Einzelhandelsnutzungen liegt eine Wirkungsanalyse vor.

²³ Vgl. § 24 a Abs. 5, LEPro „Vorhandene Standorte für Vorhaben im Sinne von § 11 (3) BauNVO außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dürfen abweichend von Absatz 1 (Ausweisung von Kern- und Sondergebiete für großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandel nur in zentralen Versorgungsbereichen) unter Beschränkung auf den vorhandenen Bestand als Sondergebiete ausgewiesen werden“

Mit Blick auf die zu erstellende Beschlussvorlage zum Einzelhandelskonzept gilt es, in Verbindung mit der vorgelegten Prognose über die zukünftigen Verkaufsflächenpotenziale, die summarische Betrachtung und Bewertung der o. g. Planungen und anderer mit Angebotsschwerpunkten im Bereich des kurzfristigen Bedarfs vorzunehmen. Diese wichtigen Bewertungs- und Entscheidungsgrundlagen werden zurzeit durch Dr. Acocella im Rahmen einer Tragfähigkeits- und Wirkungsanalyse speziell für den Nahrungs- und Genussmittelbereich erarbeitet.