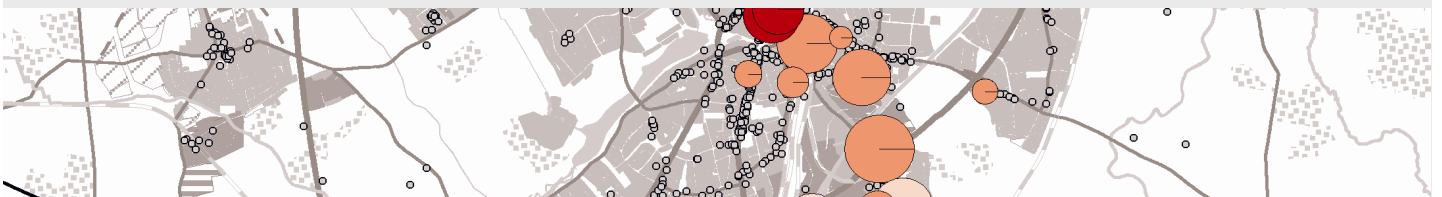
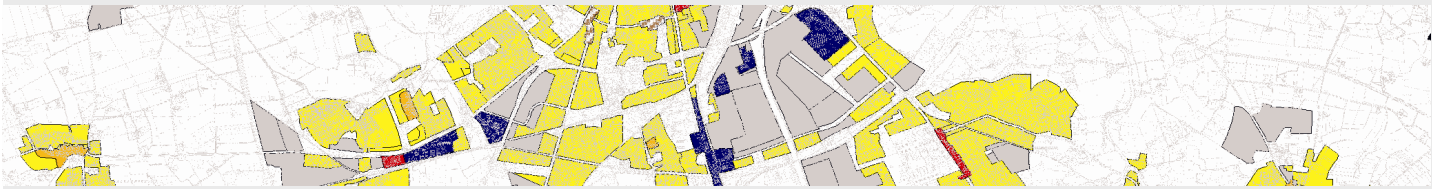


# Monitoringbericht zur Einzelhandelsentwicklung 2010





# Monitoringbericht zur Einzelhandelsentwicklung 2010

Seite:

|                                                                                                                              |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Einleitung</b>                                                                                                         | <b>4</b>  |
| <b>2. Allgemeine Entwicklung</b>                                                                                             | <b>5</b>  |
| • Ladensterben und Verkaufsflächenexpansion – kein Widerspruch                                                               | 5         |
| • Der großflächige Einzelhandel baut seine Stellung aus                                                                      | 6         |
| • Konzentrationsprozesse in fast allen Branchen                                                                              | 7         |
| • Zweiradbranche legt stark zu                                                                                               | 7         |
| • Rückgang kleinflächiger Betriebe des Einzelhandels                                                                         | 8         |
| <b>3. Nahversorgung im Fokus</b>                                                                                             | <b>9</b>  |
| • Kleine Lebensmittelgeschäfte auf dem Rückzug                                                                               | 9         |
| • „Spezialanbieter“ und Naturkost- / Biomärkte auf dem Vormarsch                                                             | 10        |
| • Discounter expandieren zu Lasten der Supermärkte                                                                           | 10        |
| • Ausdünnung des Angebotes in der Fläche                                                                                     | 11        |
| • Marktsättigung bei Lebensmitteln in Teilräumen                                                                             | 12        |
| • Wettbewerb um die strategisch besten Standorte wird härter                                                                 | 13        |
| • Siedlungsbereiche mit hohem Anteil älterer Menschen besonders „nahversorgungssensibel“                                     | 14        |
| <b>4. Umsetzung Einzelhandelskonzept</b>                                                                                     | <b>15</b> |
| <b>4.1. Räumliche Entwicklung</b>                                                                                            | <b>15</b> |
| • Schwerpunkt des Einzelhandels in zentralen Lagen                                                                           | 15        |
| • Zentrenstärkung erfolgreich                                                                                                | 16        |
| • Der Einzelhandelsstandort Innenstadt / City boomt                                                                          | 17        |
| • Stadtbereichszentren – Entwicklung in den Ergänzungszentren                                                                | 18        |
| • Grundversorgungs- / Stadtteilzentren im Aufwind                                                                            | 19        |
| • Nahbereichszentren und integrierte Streulagen bleiben „Sorgenkinder“                                                       | 20        |
| • Zentren schädigende Einzelhandelsansiedlungen an dezentralen Standorten eingedämmt – aber „altes“ Planungsrecht wirkt nach | 21        |
| <b>4.2. Einsatz planerischer Instrumente</b>                                                                                 | <b>22</b> |
| • Bauleitplanung sichert Umsetzung des Einzelhandelskonzepts                                                                 | 22        |
| • Einzelhandelskonzept gewinnt an Bedeutung                                                                                  | 23        |
| • Kooperation mit Einzelhandelsakteuren weiterhin wichtig                                                                    | 23        |
| • Leitlinie „Verkaufsoffene Sonntage“ flankiert Einzelhandelskonzept                                                         | 23        |
| <b>5. Schlussbetrachtung – Handlungsbedarfe / Zusammenfassung</b>                                                            | <b>24</b> |
| <i>Verzeichnisse</i>                                                                                                         | 25        |

## 1. Einleitung

Bereits mit dem Ratsbeschluss über das erste Einzelhandelskonzept 2004 hat die Verwaltung den Auftrag erhalten, die Einzelhandelsentwicklung in Münster nach den Zielsetzungen und Regelungen des Einzelhandelskonzepts zu steuern. Im Fokus stehen der Schutz und die Stärkung der Zentren in ihrer Funktion als multifunktionale Räume des Stadtlebens und als zentrale Versorgungsbereiche für die Bevölkerung. Das Monitoring zur Einzelhandelsentwicklung ist integraler Bestandteil der Konzeptumsetzung und dient der Erfolgskontrolle. Im vorliegenden Bericht werden neben der Analyse der allgemeinen Einzelhandelsentwicklung die Erfolge in der Konzeptumsetzung und sich abzeichnende Schwachstellen und Abweichungen von den Zielsetzungen herausgearbeitet, die in Zukunft verstärkter Aufmerksamkeit bedürfen.

Der Bericht greift auf eine Datenbank zum Einzelhandel zurück, die seit Anfang der 90er Jahre kontinuierlich gepflegt und weiterentwickelt wurde. Die letzte Aktualisierung der Einzelhandelsdaten fand zum 31.12.2009 statt. Die Analyse ist methodisch als Ist-Ist-Vergleich der Einzelhandelsituation zu verschiedenen Zeitpunkten (Vollerhebungen des Einzelhandels 12/1993, 06/2001, 12/2003, 12/2006, 12/2009) angelegt. Um die Steuerungswirkung des Einzelhandelskonzepts sichtbar zu machen, steht die Betrachtung der Zeiträume vor (12/1993 bis 12/2003) und nach (12/2003 bis 12/2009) Beschluss über das Einzelhandelskonzept im Frühjahr 2004 im Vordergrund.

Der Schutz der Zentren in Verbindung mit einer zentrenorientierten Einzelhandelssteuerung ist bereits seit Mitte der 90er Jahre eine wesentliche Grundlage der Stadtentwicklungspolitik und Orientierung für das Verwaltungshandeln. Von den zahlreichen Meilensteinen der Zentren- und Einzelhandelsentwicklung in Münster, angefangen mit dem „Funktions- und Ordnungsmodell für die zentrenorientierte Ansiedlung und Entwicklung von öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen“ aus dem Flächennutzungsplan von 1980, ist besonders das Zentrenkonzept von 1997 hervorzuheben. Als Bestandteil des Raumfunktionalen Konzepts und konzeptionelle Grundlage zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Stadt Münster verlieh es der gezielten zentrenorientierten Einzelhandelssteuerung erstmals flächendeckend für die Gesamtstadt einen konkreten räumlichen und verbindlichen Rahmen. Viele Zentren- und Einzelhandelsplanungen bzw. Projekte, die bereits deutlich vor Be-

### Meilensteine der Zentrenentwicklung und Einzelhandelssteuerung

- 1980** Funktionsmodell im FNP „Zentrenstruktur und Versorgungsbereiche“
- 1988** Prognos-Gutachten zur „Oberzentralen Einzelhandelsfunktion“
- 1993** Fortschreibung Einzelhandelspolitik (Vorlage)
- 1995** Programm zur Stärkung von Stadtteilzentren (Vorlage)
- 1997** Zentrenkonzept – Modell der räumlichen Ordnung im RFK (als konzeptionelle Grundlage zur Fortschreibung des FNP 2000)
- 1998** Konzeption „Entwicklungsschwerpunkte für Zentrenfunktionen“ als Beiplan zum FNP (Entwurf), erlangte mit der Fortschreibung des FNP im Jahr 2004 Behördenwirksamkeit, war allerdings schon in den Jahren zuvor intern steuerungsrelevant
- 2000** Monitoringbericht „Großflächiger Einzelhandel“
- 2004** Einzelhandelskonzept Münster – Leitlinien der räumlichen Entwicklung – (Ratsbeschluss 24.05.2004)
- 2009** Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2009 / Fortschreibung (Ratsbeschluss 11.02.2009)

stehen des Einzelhandelskonzepts angestoßen und eingeleitet wurden, gehen auf dieses erste Zentrenkonzept zurück.

## 2. Allgemeine Entwicklung

### Ladensterben und Verkaufsflächenexpansion – kein Widerspruch

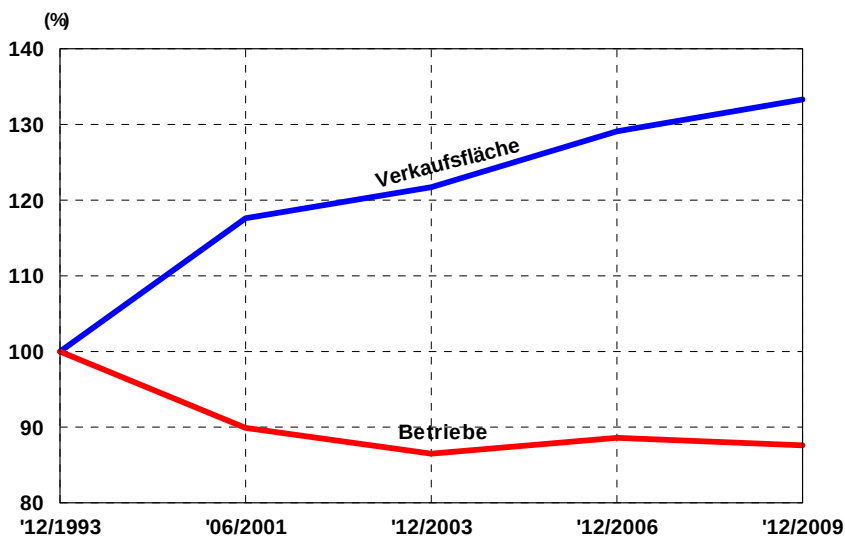
Zum Stichtag 31.12.2009 gab es in Münster 2.037 Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt 637.368 qm Verkaufsfläche. Mit einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 2,3 qm Verkaufsfläche je Einwohner liegt Münster erheblich über dem Bundesdurchschnitt von rd. 1,4 qm Verkaufsfläche je Einwohner. Auch im Vergleich mit den benachbarten Oberzentren Dortmund und Osnabrück sind die Münsteraner in quantitativer Hinsicht gut mit Einzelhandelsverkaufsflächen ausgestattet. Der Münsteraner Einzelhandel erreicht in nahezu allen Branchen oberzentrale Kaufkraftbindungsquoten von 150 % und mehr.

Die Einzelhandelszentralität bewegt sich seit Jahren auf einem hohen Niveau (Zentralität 2010= 136,9, GFK Nürnberg). Der Einzelhandel in Münster wird seiner oberzentralen Funktion gerecht.

| Tabelle 1: Einzelhandelsbestand 1993 - 2009 |         |         |         |         |         |
|---------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
|                                             | Stand:  |         |         |         |         |
|                                             | 1993    | 06/2001 | 2003    | 2006    | 2009    |
| <b>Betriebe</b> (Anz.)                      | 2.325   | 2.090   | 2.012   | 2.059   | 2.037   |
| <b>Verkaufsfläche</b> (m <sup>2</sup> )     | 478.074 | 562.220 | 581.917 | 617.234 | 637.368 |
| durchschn. Betriebsgröße (m <sup>2</sup> )  | 205,6   | 269,0   | 289,2   | 299,8   | 312,9   |

Seit 1993 hat die Verkaufsfläche um knapp 160.000 qm (+ 25 %) zugenommen. Dies entspricht einem durchschnittlichen Zuwachs von 10.000 qm pro Jahr. Am starken Anstieg der Verkaufsflächen haben die Ansiedlungen und Erweiterungen des großflächigen Möbeleinzelhandels (z. B. Möbel Finke, Poco) und insbesondere die Entwicklungsdynamik in der Innenstadt (Münster-Arkaden, Hanse-Carré / Stubengasse) einen großen Anteil. Mit dem kontinuierlichen Flächenwachstum hat auch die durchschnittliche Verkaufsfläche der Geschäfte zugenommen. Sie ist im Zeitraum 1993 bis 2009 um 107 qm je Betrieb (+ 52 %) gewachsen.

Grafik 1: Einzelhandelsentwicklung 1993 - 2009



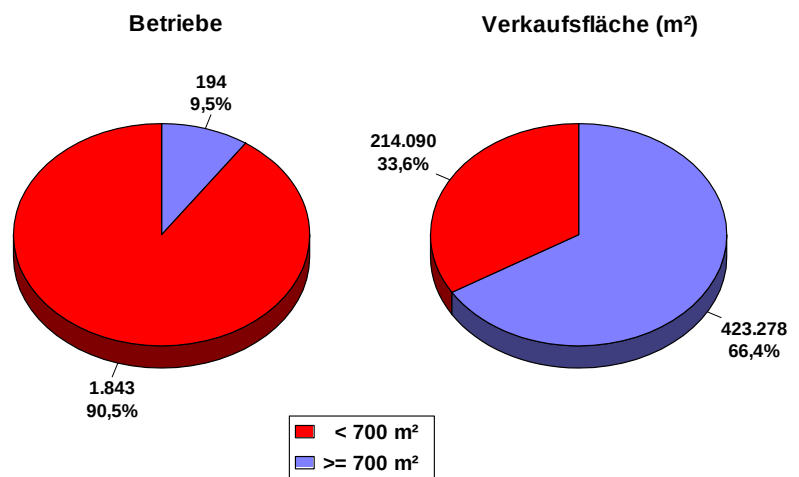
Zeitlich parallel zum anhaltenden Verkaufsflächenwachstum ist die Anzahl der Einzelhandelsgeschäfte, auch als „Ladensterben“ beschrieben, weiter zurückgegangen. Seit 1993 sind in Münster im Saldo rd. 290 Einzelhandelsgeschäfte aus dem Markt ausgeschieden. Die leichte Zunahme der Betriebsanzahl im Zeitraum 2003 bis 2006 (+ 47) ist als temporärer Effekt im Wesentlichen der boomenden Einzel-

handelsentwicklung in der Innenstadt geschuldet und wurde durch die Initialwirkung des Projektes Münster-Arkaden ausgelöst. Seit 2006 geht die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe wieder zurück (-22).

### Der großflächige Einzelhandel baut seine Stellung aus

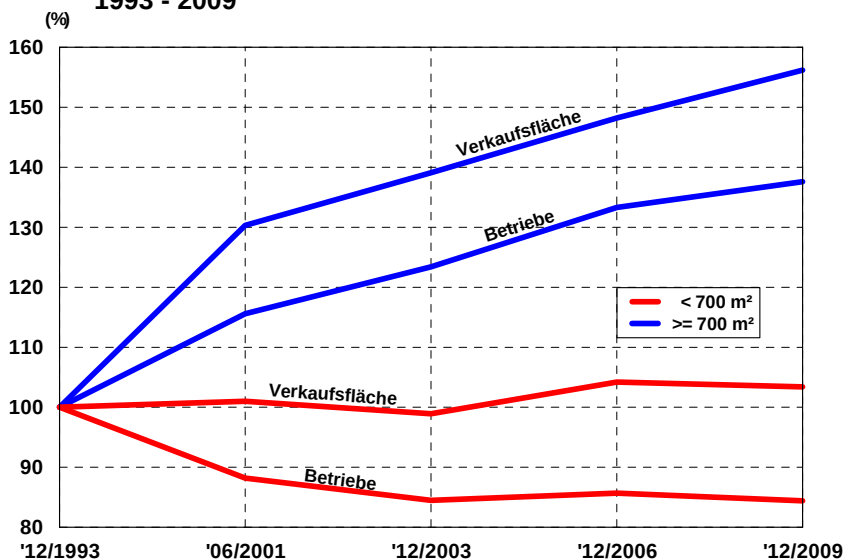
Das Versorgungsnetz und das „Gesicht“ des Münsteraner Einzelhandels werden durch die vielen Standorte und Laugen der nicht großflächigen Geschäfte mit ihren Ladeneingängen und Schaufenstern geprägt, auf die allerdings in der Summe relativ wenig Verkaufsfläche entfällt. Die Anzahl der Betriebe nimmt mit steigender Verkaufsflächengröße stark ab. Nur knapp 10% der Einzelhandelsbetriebe haben mehr als 700 qm Verkaufsfläche, vereinen jedoch 2/3 der Gesamtverkaufsfläche auf sich (vgl. Grafik 2). Von den 90 % der nicht großflächigen Betriebe (< 700 qm) hat der größte Anteil eine Verkaufsfläche von weniger als 100 qm.

**Grafik 2: Stellenwert des großflächigen Einzelhandels (>= 700 qm VKF)**



Sowohl die Anzahl (+ 38 %) als auch die Verkaufsfläche (+ 56 %) der großflächigen Betriebe ist seit 1993 kontinuierlich gewachsen, während die Anzahl der Geschäfte mit weniger als 700 qm um 16 % zurückging und die Verkaufsfläche stagnierte (vgl. Grafik 3). Das sog. „Ladensterben“ hat sich fortgesetzt. Es geht jedoch im Saldo ausschließlich zu Lasten der kleinen Betriebe unter 100 qm Verkaufsfläche.

**Grafik 3: Entwicklung des großflächigen Einzelhandels 1993 - 2009**



Diese Entwicklung entspricht dem langjährigen Trend in Münster und auch bundesweit. Durch den Strukturwandel und die Konzentrationsprozesse im Einzelhandel scheiden in erster Linie kleinflächige Fachgeschäfte aus dem Markt aus. Die Gründe hierfür liegen nicht selten darin, dass die Inhaber aus Altersgründen ihr Geschäft aufgeben, keinen Nachfolger finden und auch dem starken Konkurrenzdruck der Fach-

marktangebote und der wechselnden Facheinzelhandelsangebote (Saisonware) der Lebensmittel-discounter (Aldi, Lidl etc.) nicht mehr standhalten können.

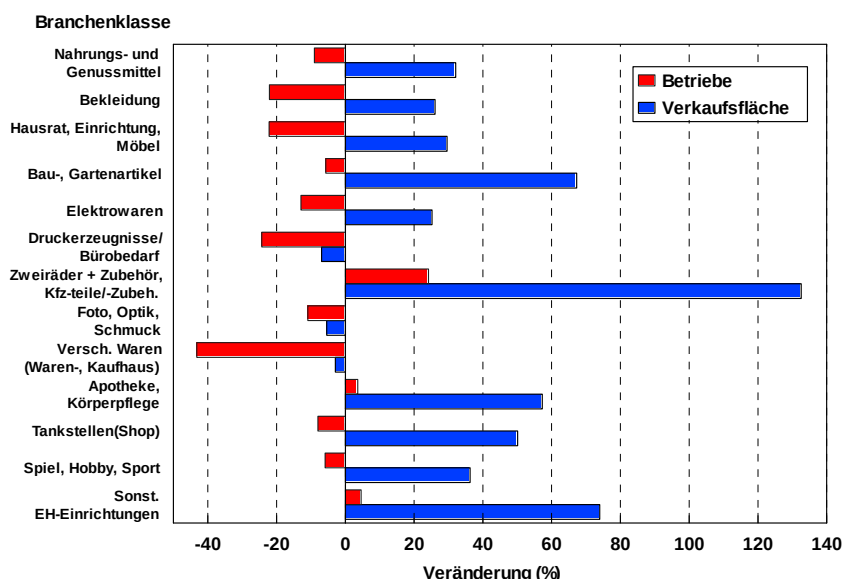
### Konzentrationsprozesse in fast allen Branchen

In fast allen Branchengruppen gibt es dem allgemeinen Trend folgend z. T. erhebliche Geschäftsrückgänge bei gleichzeitig starkem Verkaufsflächenwachstum (vgl. Grafik 4). Die relativ stärksten Betriebsabgänge mit über 20 % ergeben sich in den Bereichen Druckerzeugnisse/Bürobedarf und Einrichtung/Hausrat/Möbel sowie Bekleidung. Signifikant sind auch die Abgänge in den Branchen Elektrowaren und Nahrungs- und Genussmittel. Die auffällige Negativentwicklung in der Branchenklasse Verschiedene Waren (Waren-, Kaufhaus) mit minus 43 % relativiert sich mit Blick auf die geringe Anzahl der Geschäfte (25 Betriebe zum Stand 12/09) und in Anbetracht der Zugehörigkeit von z. B. Schnäppchen- und Restpostenmärkten zu dieser Branchengruppe. Einzig in den drei Branchenklassen Zweiräder / Zubehör, Apotheke / Körperpflege und Sonstige Einzelhandelseinrichtungen sind neben dem Verkaufsflächenwachstum auch Geschäftszuwächse zu verzeichnen, wobei diese bei den Zweirädern mit 15 Betrieben oder 24 % mit Abstand am höchsten ausfallen.

### Zweiradbranche legt stark zu

Der mit Abstand größte Zuwachs an Verkaufsflächen entfällt auf die Zweiradbranche (plus 133 %). In dieser Branchengruppe sind neben den Fahrrädern auch Motorräder und Zubehör mit erfasst. Trotzdem entfällt das Wachstum schwerpunktmäßig auf die Fahrräder. So hat allein seit 2003 die Anzahl der Fahrradgeschäfte um 17 % und die Verkaufsfläche um knapp 30 % zugenommen. Der Schwerpunkt nach Anzahl der Geschäfte liegt eindeutig in zentralen und integrierten Lagen, der Hauptanteil der Verkaufsfläche ist dagegen in dezentralen Lagen zu finden. Der Positivtrend der Fahrradgeschäfte ist durch die Steuerungswirkung des Einzelhandelskonzepts begünstigt worden, das die Fahrräder zu den zentrenrelevanten Sortimenten rechnet. Dadurch gelang es, Investitionsbegehrlichkeiten von Fachmarktbetreibern, die auf dezentrale Standorte in Gewerbegebieten gerichtet waren, abzuwehren und für die kleineren Fahrradfachgeschäfte in den zentralen Bereichen der Stadt günstige Rahmenbedingungen zu schaffen, die offensichtlich auch genutzt wurden. Hervorzuheben sind auch die Zuwächse bei den Bau-, Gartenartikel (plus 67 %) und im Segment Apotheke / Körperpflege (plus 57 %). Beide Branchenklassen befinden sich nach wie vor im Umbruch. Im Be-

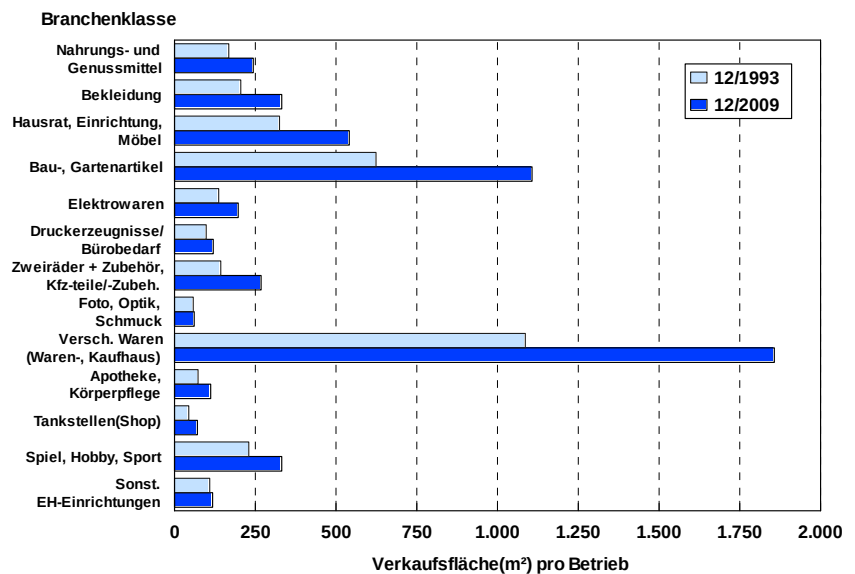
Grafik 4: Veränderung nach Branchen 1993 – 2009



reich Bau- und Gartenmärkte wurden in den letzten Jahren zwar mehrere kleinere Einheiten vom Markt genommen (z. B. Bahr, Hellweg), doch gleichzeitig gab es Neuansiedlungen bzw. Verlagerungen mit deutlich größeren Verkaufsflächen (z. B. Verlagerung Praktiker, Albersloher Weg). Darüber hinaus ist die Ansiedlung eines weiteren Bau- und Heimwerkermarktes im Stadtgebiet nur am Albersloher Weg möglich. Die Flächenexpansion im Bereich der Körperpflegeprodukte ist dagegen eher auf den intensivierten Wettbewerb der drei verbliebenen großen Drogeriemarktketten dm, Rossmann und Schlecker zurückzuführen. Hier wurden sowohl vorhandene Märkte erweitert als auch durch Neuansiedlungen das Standortnetz ausgeweitet. Auch der Zuwachs in der Branchenklasse Nahrungs- und Genussmittel (plus 32 %) erlangte eine beachtliche Größe.

Der Trend zu immer größeren Flächeneinheiten im Einzelhandel hält unvermindert an und wird durch das Wachstum der durchschnittlichen Geschäftsgrößen deutlich (vgl. Grafik 5). Die größten Zuwächse weisen flächenintensive Branchen mit hohem Fachmarktanteil (z. B. Bau-, Gartenartikel) auf, aber auch in Branchen mit einem hohen Besatz kleiner Fachgeschäfte ist die durchschnittliche Verkaufsfläche je Betrieb trotz Ladensterbens gewachsen.

**Grafik 5: Durchschnittliche Verkaufsfläche der Betriebe nach Branchen 1993 und 2009**



### Rückgang kleinflächiger Betriebsformen des Einzelhandels

| Betriebsformen-gruppen                   | Bestand 12/2009 |                | Veränderungen seit 1993 |                |
|------------------------------------------|-----------------|----------------|-------------------------|----------------|
|                                          | Betriebe        | Verkaufsfläche | Betriebe                | Verkaufsfläche |
|                                          | (Anz.)          | (m²)           | (Anz.)                  | (m²)           |
| <b>Ladenhandwerk</b>                     | 231             | 7.296          | -15                     | -1.378         |
| <b>SB-Laden/-Markt</b>                   | 30              | 5.248          | -29                     | -2.804         |
| <b>Discount</b>                          | 38              | 26.656         | 19                      | 16.910         |
| <b>Supermarkt</b>                        | 44              | 38.321         | -5                      | -937           |
| <b>Verbrauchermarkt, SB-Warenhaus</b>    | 8               | 32.315         | 5                       | 14.215         |
| <b>Waren-/Kleinwarenhäuser, Kaufhaus</b> | 20              | 75.655         | 6                       | 14.302         |
| <b>Fachgeschäft</b>                      | 1.541           | 207.385        | -266                    | 18.207         |
| <b>Fachmarkt</b>                         | 125             | 244.492        | -3                      | 100.779        |
| <b>Summe:</b>                            | <b>2.037</b>    | <b>630.072</b> | <b>-288</b>             | <b>159.294</b> |

Die kleinflächigen Betriebsformen des Lebensmittel- und Facheinzelhandels haben seit 1993 zum Teil erheblich an Geschäftsbestand eingebüßt (vgl. Tab. 2). Im Lebensmitteleinzelhandel sind Betriebsformen mit weniger als 400 qm Verkaufsfläche betroffen: Ladenhandwerk, SB-Laden/-Markt und kleine Supermärkte, die neben dem Geschäftsrückgang auch an Verkaufsfläche eingebüßt haben. Bei den Fachgeschäften ist trotz des deutlichen Geschäfts-

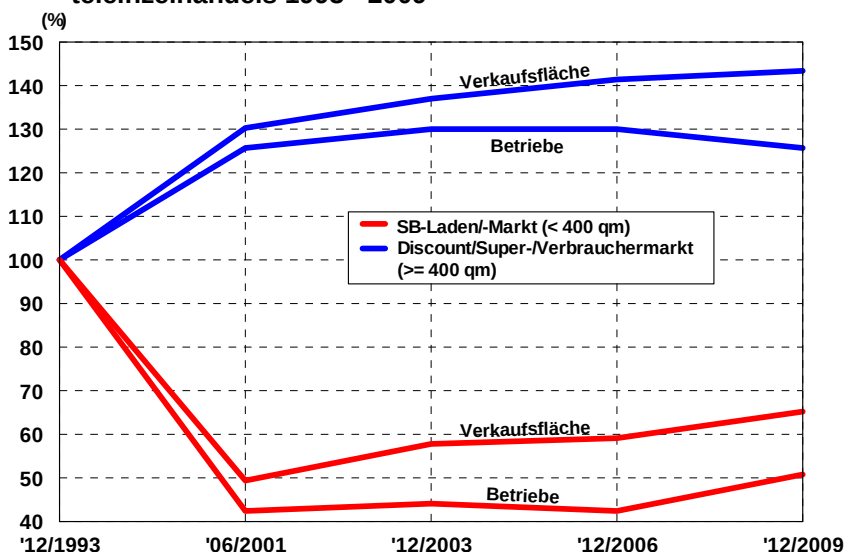
rückgangs gleichzeitig die Verkaufsfläche erkennbar gewachsen (Modernisierung, Spezialisierung der verbleibenden Geschäfte). Tendenziell wird die Anzahl der Fachgeschäfte in Zukunft weiter abnehmen.

### 3. Nahversorgung im Fokus

#### Kleine Lebensmittelgeschäfte auf dem Rückzug

Der deutliche Rückgang der Geschäfte (- 49 %) und Verkaufsfläche (- 35 %) der kleinen Lebensmittelvollsortimentgeschäfte SB-Laden und SB-Markt (weniger als 400 qm Verkaufsfläche) gegenüber dem stetigen Wachstum der großen und modernen Betriebsformen (Discount-, Super- oder Verbrauchermarkt) ist ein bedauernder bundesweiter Trend (vgl. Grafik 6). Der damit einhergehende Substanz- und Bedeutungsverlust ist bedenklich, da die kleinen Lebensmittelgeschäfte für die tägliche Versorgung in der Fläche eine wichtige Bedeutung haben und auch in der Steuerung gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept besondere Berücksichtigung finden. Die Lebensmittelbranche leistet durch ihr Handeln dieser Entwicklung Vorschub. Die leichte Zunahme der kleinflächigen Läden nach 2006 geht nicht auf Lebensmittelvollsortimentgeschäfte zurück, sondern wird in erster Linie durch die Eröffnung von Bio-Märkten und Spezialanbietern (Lebensmittelprodukte aus anderen Ländern) getragen. Diese neuen Angebote im Bereich von Spezialanbietern und Naturkost / Bio mit ihrer spezifischen Sortimentsausrichtung können die abgegangenen kleinen Läden, die i. d. R. über ein Vollsortiment verfügten, nicht gleichwertig ersetzen. Die kleinen Lebensmittelvollsortimentgeschäfte, die als Überbleibsel der ehemaligen „Tante Emma-Läden“ gelten können, sind auch weiterhin vom Ladensterben bedroht. Der Rückgang dieser kleinflächigen Betriebsform ist eine symptomatische Folgewirkung der Konzentrationsprozesse in Verbindung mit der Verkaufsflächenexpansion im Lebensmitteleinzelhandel. Das Verkaufsflächenwachstum im Lebensmittelsektor seit 1993 um gut 30 % ist fast ausschließlich den großflächigen Betriebsformen zuzurechnen. Eine Positionierung auch dieser Betriebsformen an wohnortnahen Standorten gewinnt dadurch an Bedeutung.

**Grafik 6: Entwicklung von Betriebsformen des Lebensmitteleinzelhandels 1993 - 2009**



## „Spezialanbieter“ und Naturkost- / Biomärkte auf dem Vormarsch

Von den ehemals (1993) 59 kleinen Lebensmittelgeschäften (Tante Emma-Läden) sind im Saldo 30 übrig geblieben. Ein Teil davon wurde durch Betriebe von Spezialanbietern und Anbietern im Bereich Naturkost/Biolebensmittel abgelöst. Während 1993 nur zwei Spezialanbieter und drei Naturkost / Biolebensmittelmärkte existierten, waren Ende 2009

| Tabelle 3: Strukturwandel kleiner Lebensmittelgeschäfte            |              |              |
|--------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Betriebstyp (Lebensmittelgeschäfte bis max. 400 qm Verkaufsfläche) | Anzahl 12/93 | Anzahl 12/09 |
| privat geführtes Lebensmittelgeschäft                              | 35           | 6            |
| Lebensmittelkette                                                  | 18           | 3            |
| Spezialanbieter                                                    | 2            | 11           |
| Naturkost-/Biomarkt                                                | 3            | 8            |
| Tankstellenshop ab 250 qm Verkaufsfläche                           | 1            | 2            |
| <b>Summe:</b>                                                      | <b>59</b>    | <b>30</b>    |

11 Spezialanbieter und 8 Geschäfte im Bereich Naturkost / Bio im Stadtgebiet vertreten. Zum Jahresende 2009 gab es in Münster nur noch 9 kleine Lebensmittelvollsortimentgeschäfte (darunter 3 Lebensmittelketten) in der Größenordnung unter 400 qm Verkaufsfläche. Positiv ist zu bewerten, dass Bioanbieter einem zukunftssträchtigen Nachfragetrend entsprechen und Spezialanbieter meist als private Familienbetriebe geführt werden und mit ihrer betriebswirtschaftlichen Konzeption dem sich verschärfenden Strukturwandel der Lebensmittelbranche weniger stark ausgesetzt sind.

## Discounter expandieren zu Lasten der Supermärkte

Der Konkurrenzkampf zwischen Supermärkten und Discountern (vgl. Grafik 7) geht eindeutig zu Gunsten der Discounter aus. Die Supermärkte haben deutlich an Präsenz verloren, während die Discounter eine rasante Positiventwicklung verzeichnen. Die Schließung der 6 Kaiser's Märkte im September 2009 hat diese Entwicklung stark beschleunigt. Ende 2009 gab es noch 44 Supermärkte in Münster, ein Minus von 5 Betrieben gegenüber 1993.

Die Anzahl der Discounter hat sich dagegen von 19 auf 38 verdoppelt, die Verkaufsfläche ist von 10.000 qm auf fast 27.000 qm angestiegen und hat sich gegenüber 1993 fast verdreifacht.

Grafik 7: Entwicklung Supermarkt / Discounter 1993 - 2009

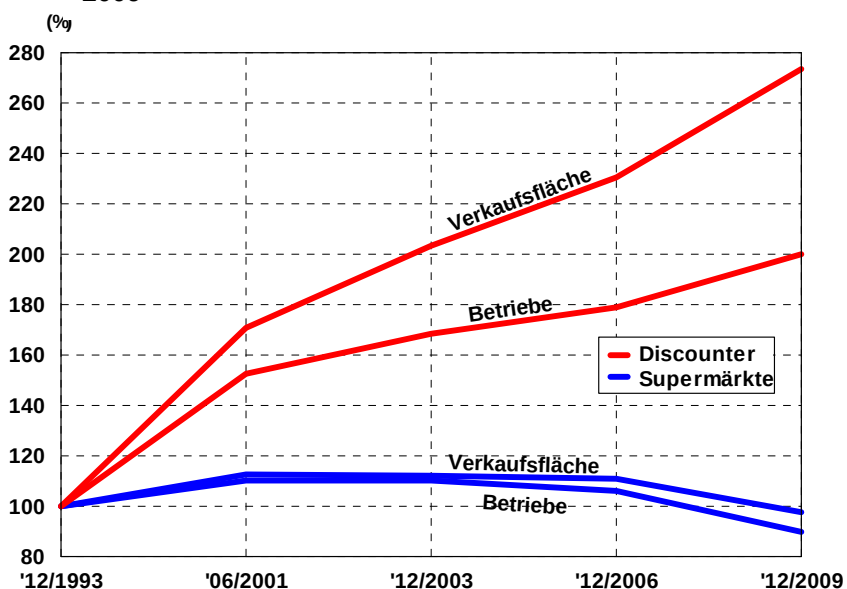


Tabelle 4: Entwicklung der durchschnittlichen Verkaufsfläche Supermarkt und Lebensmitteldiscounter

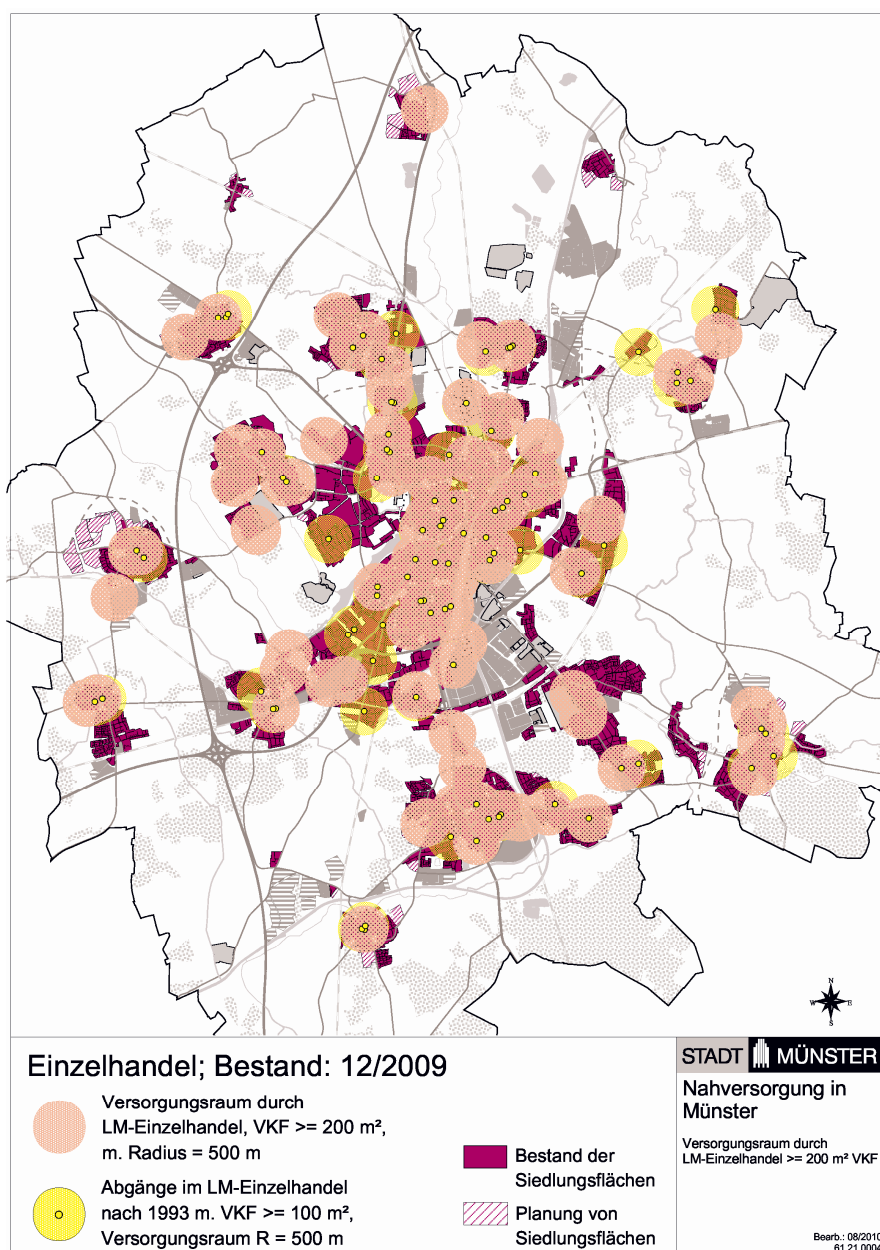
| Betriebstyp | Ø VK-Fläche in qm |       | Veränderung seit 1993 |     |
|-------------|-------------------|-------|-----------------------|-----|
|             | 12/93             | 12/09 | qm                    | %   |
| Supermarkt  | 801               | 871   | 70                    | 8,7 |
| Discounter  | 513               | 701   | 188                   | 37  |

Die Verkaufsfläche je Betrieb ist bei den Discountern seit 1993 mehr als viermal so schnell gewachsen (plus 37 %) wie bei den Supermärkten (plus 8,7 %). Ein ähnliches Bild lässt sich für die Verbrauchermärkte zeichnen. Die Anzahl der Märkte dieses Betriebstyps hat sich seit 1993 verdreifacht, die Verkaufsfläche hat sich um gut 100 % auf rd. 16.500 qm erhöht. Zweifellos sind diese Tendenzen auch Ergebnis des Käuferverhaltens.

### Ausdünnung des Angebotes in der Fläche

Durch den Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel sind in den vergangenen Jahren zahlreiche kleinere Lebensmittelgeschäfte aus dem Markt ausgeschieden (vgl. Karte 1). Darunter befinden sich z. B. die ehemaligen Lebensmittelgeschäfte in Rumphorst: Spar / Rumphorstweg, Sentrup: Edeka / Waldeyerstr., Aaseestadt: Lebensmittelgeschäft / Kleihorststr., Sudmühle: Spar / Dyckburgstr., Mauritz-Mitte: Edeka / Schiffahrter Damm). Diese Geschäftsschließungen, ohne adäquate Nachfolgenutzung, hinterlassen räumliche Lücken im Versorgungsnetz (gelbe Kreise) und wirken sich ungünstig auf die Nahversorgungsstrukturen aus. Ende 2009 wohnten 197.000 Einwohner (rd. 70 % der wohnberechtigten Bevölkerung) innerhalb von 500 m Radien um bestehende Lebensmittelgeschäfte  $\geq 200$  qm Verkaufsfläche (rote Kreise) und konnten von kurzen Wegen zum Lebensmitteleinkauf profitieren. Der 500 m Radius gilt als planerisch anerkanntes Maß (max. 10 Minuten zu Fußweg) für die fußläufige Erreichbarkeit von Nahversorgungsgeschäften. Nicht durch die Naheinzugsbereiche der bestehenden Lebensmittelgeschäfte erfasst (violette Flächen) sind vor allem die kleineren, z. T. peripher gelegenen Siedlungsbereiche wie Angellmodde-Dorf, Gelmer oder auch Sentrup,

**Karte 1: Nahversorgung - Raumabdeckung und Versorgungslücken**



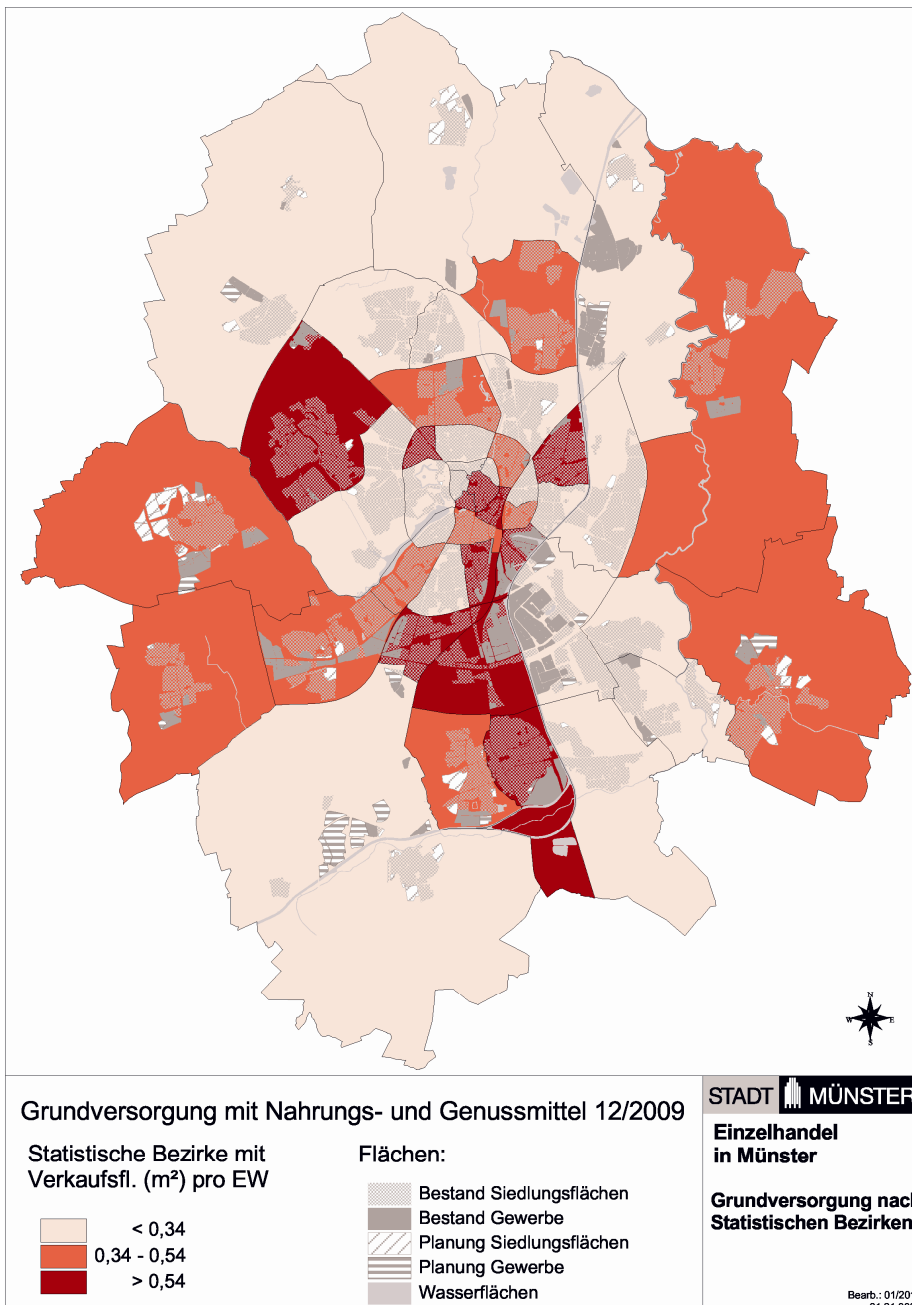
sowie Siedlungsrandbereiche wie Gremmendorf-Ost, Dorbaum-Nord oder Albachten-Süd. Allerdings sind auch in diesen Siedlungsbereichen in vielen Fällen immer noch günstige Fahrradentfernungen gegeben.

Das Ladensterben im Lebensmitteleinzelhandel ist ein schleichender Prozess, dessen Ausmaß nur rückblickend in der Zusammenschau verdeutlicht werden kann. Insgesamt sind in Münster seit Anfang der 90er Jahre rd. 50 kleinere Lebensmittelgeschäfte mit einer Verkaufsfläche unter 400 qm ohne adäquate Nachfolgenutzung ausgeschieden.

### Marktsättigung bei Lebensmitteln in Teilräumen

Während die Rahmenbedingungen der räumlichen Nahversorgung in den letzten Jahren durch das Ladensterben immer ungünstiger geworden sind, hat die quantitative Angebotsentwicklung im Bereich Nah- und Grundversorgung mittlerweile die Schwelle der Vollversorgung auf der Ebene der Gesamtstadt und zahlreicher städtischer Teilräume überschritten. Dass die sortimentspezifische Kaufkraft für Lebensmittel in Münster in Teilräumen rechnerisch vollständig durch die vorhandenen Angebote abgedeckt wird, wurde bereits mit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts 2009 festgestellt. Die quantitative Ausstattung der Bevölkerung mit Verkaufsflächen im Bereich Nahrungs- und Genussmittel ist seit 1993 um rd. 30 % angestiegen und liegt mit 0,44 qm je Einwohner über dem Bundesdurchschnitt von 0,38 qm.

**Karte 2: Verkaufsflächenausstattung Nahrungs- und Genussmittel in statistischen Bezirken (qm Verkaufsfläche je Einwohner)**



reich Nah- und Grundversorgung mittlerweile die Schwelle der Vollversorgung auf der Ebene der Gesamtstadt und zahlreicher städtischer Teilräume überschritten. Dass die sortimentspezifische Kaufkraft für Lebensmittel in Münster in Teilräumen rechnerisch vollständig durch die vorhandenen Angebote abgedeckt wird, wurde bereits mit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts 2009 festgestellt. Die quantitative Ausstattung der Bevölkerung mit Verkaufsflächen im Bereich Nahrungs- und Genussmittel ist seit 1993 um rd. 30 % angestiegen und liegt mit 0,44 qm je Einwohner über dem Bundesdurchschnitt von 0,38 qm.

Eine Grundlage für die Einschätzung der aktuellen teilräumlichen Versorgungssituation ist der Ausstattungsgrad mit

Lebensmittelverkaufsfläche je Einwohner auf der kleinräumlichen Ebene der statistischen Bezirke. Als im Münsteraner Maßstab durchschnittlich versorgt können die Bezirke gelten, die sich in der mittleren Gruppe in einer Spannweite (0,34 qm bis 0,54 qm Verkaufsfläche je Einwohner) um den gesamtstädtischen Durchschnittswert von 0,44 qm bewegen. Hierunter fallen am unteren Ende dieser Gruppe Stadtteile bzw. Bezirke wie Coerde oder Aaseestadt und oberen Ende Roxel oder Wolbeck. Deutlich unterdurchschnittlich ausgestattet sind einige Bezirke in der Innenstadt (z. B. Kreuzviertel oder Schloss), aber auch peripher gelegene Stadtteile (z. B. Sprakel oder Amelbsüren), die aufgrund geringer Mantelbevölkerung und fehlender Anbindung der Versorgungsstandorte an das überörtliche Verkehrsstraßennetz (keine Mitnahmeeffekte durch Pendler-Kaufkraft) keine ausreichende Attraktivität für Ansiedlungen des Lebensmitteleinzelhandels aufweisen. In einigen der als unterdurchschnittlich ausgestattet dargestellten Stadtteile bzw. Bezirke (z. B. Kinderhaus, Nienberge oder Gremmendorf) verbessert sich die Versorgungssituation durch die laufende oder auch schon abgeschlossene Realisierung von Ansiedlungsvorhaben im Lebensmitteleinzelhandel, die in der zugrundeliegenden Analyse zum Monitoringbericht (Stichtag 31.12.2009) nicht berücksichtigt werden konnten. In Coerde ist dagegen zurzeit eine schlechtere als die dargestellte Versorgung gegeben, da im Frühjahr 2010 ein großer Supermarkt geschlossen hat. Zu den überdurchschnittlich ausgestatteten Stadtteilen zählen Gievenbeck, Dom / Bahnhof oder Berg Fidel. Die überdurchschnittliche Ausstattung insbesondere von Berg Fidel ergibt sich durch einen hohen Anteil dezentral gelegener Lebensmittelstandorte z. B. an der Geringhoffstraße (Hit-Markt) und der Siemensstrasse (Aldi u. Lidl). Hier ist zwar eine quantitativ überdurchschnittliche Versorgung festzustellen, die aber nicht auf ein starkes Angebot im Stadtteilzentrum oder gute Nahversorgungsstrukturen in den integrierten Wohngebieten schließen lässt. Im Gegenteil ist davon auszugehen, dass diese (dezentralen) Standorte den zentralen Versorgungsbereichen Kaufkraft entziehen.

In der Theorie sollte eine Vollversorgung in den Bezirken auf der Grundlage des Zentrensystems gem. Einzelhandelskonzept angestrebt werden, d. h. Angebot und Nachfrage sollten sich decken (die sortimentsspezifische Kaufkraft für Lebensmittel wird zu 100% durch die vorhandenen Angebote gedeckt). In der Praxis ist die Vollversorgung jedoch für viele Grundversorgungszentren bzw. -räume unrealistisch, da ein Teil der Kaufkraft außerhalb des Wohnstadtteils verbleibt (z. B. Einkauf auf dem Weg zur Arbeit). Als realistisches Maß für die Außenstadtteile in der Funktion von Grundversorgungszentren kann daher ein Korridor zwischen etwa 0,3 qm bis 0,4 qm Verkaufsfläche je Einwohner angenommen werden. Für die Versorgungsräume bzw. Zentren mittelzentraler Stufe mit überörtlichem Einzugsbereich (z. B. Hiltrup-Mitte), sind jedoch auch deutlich überdurchschnittliche Ausstattungswerte nicht selten, da Versorgungsleistungen für benachbarte schwach ausgestattete Versorgungsräume übernommen werden und sich dort zu den normalen Lebensmittelgeschäften z. B. spezialisierte Lebensmittelgeschäfte gesellen, die die Kaufkraftbindung erhöhen. Liegen die Ausstattungswerte deutlich über dem Durchschnitt (z. B. Berg Fidel), fließt nennenswert Kaufkraft von außerhalb des zugeordneten Grundversorgungsraumes zu.

### **Wettbewerb um die strategisch besten Standorte wird härter**

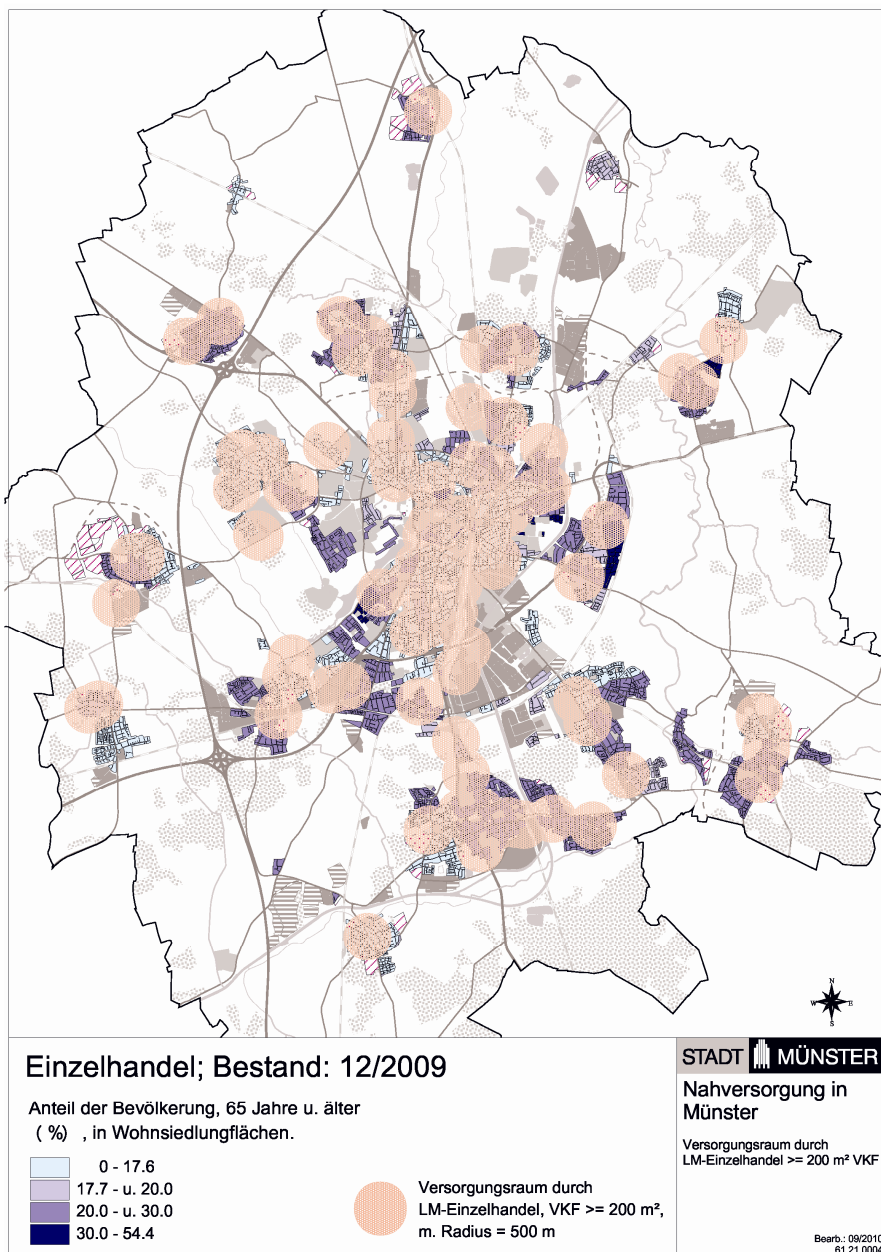
Für viele Teilräume im Stadtgebiet kann daher von einer quantitativen Marktsättigung gesprochen werden. In deutschen Städten ist diese Situation vor dem Hintergrund des anhaltenden Expansionskurses des Lebensmitteleinzelhandels nicht unüblich. Der Wettbewerb um die strategisch besten Standorte wird auch an zentralen und integrierten Standorten entsprechend härter. Bei Neu-

siedlungen des großflächigen Lebensmitteleinzelhandels gilt es daher das mögliche Potenzial von schädigenden Umverteilungs- und Verdrängungseffekten zu prüfen

### Siedlungsbereiche mit hohem Anteil älterer Menschen besonders „nahversorgungssensibel“

Die Aufgabe einer verträglichen und wohnungsnahen Steuerung der weiteren Entwicklung im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels hat besonders in Anbetracht der Zunahme älterer und weniger mobiler Menschen einen hohen Stellenwert. Der durchschnittliche Anteil der über 65-jährigen innerhalb der Wohnsiedlungsbereiche in Münster liegt bei 17,6 %. Auf der Basis der aktuellen Nahversorgungssituation wird deutlich, dass zahlreiche Wohnsiedlungsbereiche mit einem überdurchschnittlichen Anteil über 65-jähriger außerhalb der Naheinzugsbereiche von Lebensmittelgeschäften liegen (vgl. Karte 3, dunkle Flächen).

**Karte 3: Räumliche Nahversorgung unter altersstrukturellen Aspekten**



Während die innerstädtischen Wohnquartiere einen eher unterdurchschnittlichen Anteil dieser Altersgruppe aufweisen, zeigen viele Außenstadtteile deutliche Alterungstendenzen. Die Siedlungsbereiche mit einem hohen Anteil älterer Menschen, der z. T. über 50 % liegt (z. B. Aaseestadt, St. Maurit), müssen vor dem Hintergrund der tendenziell abnehmenden Mobilität dieser Bevölkerungsgruppe als besonders „nahversorgungssensibel“ eingestuft werden. Aufmerksamkeit gilt insbesondere den Räumen, in denen schon heute keine fußläufig erreichbare Nahversorgung vorhanden ist und die zudem einen hohen Anteil älterer Menschen aufweisen.

Gem. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Münster sollte die grundsätzliche Zielsetzung, die

wohnnah Versorgung innerhalb eines Netzes möglichst fußläufig erreichbarer Versorgungsstandorte zu sichern, gleichberechtigt neben die Stärkung der Zentren gestellt werden. Umverteilungs- und Verdrängungseffekte sollten nur dann noch hingenommen werden, wenn mit dem jeweiligen Vorhaben auch positive Effekte (Schließung von Versorgungslücken, Stärkung von zentralen Versorgungsbereichen etc.) für die Nahversorgung nachgewiesen und / oder erheblich positive städtebauliche Wirkungen erzielt werden können. Eine möglichst wohnungsnahe Versorgung ist auch bei der Ansiedlung neuer Vorhaben zu gewährleisten. Des Weiteren sind Initiativen des Handels oder auch von privater Seite konstruktiv und offensiv zu unterstützen, die auf neue Versorgungs- bzw. Kleinflächenkonzepte oder auch mobile Versorgung (rollender Verkaufswagen) innerhalb von schlecht versorgten Wohnquartieren setzen.

#### 4. Umsetzung des Einzelhandelskonzepts

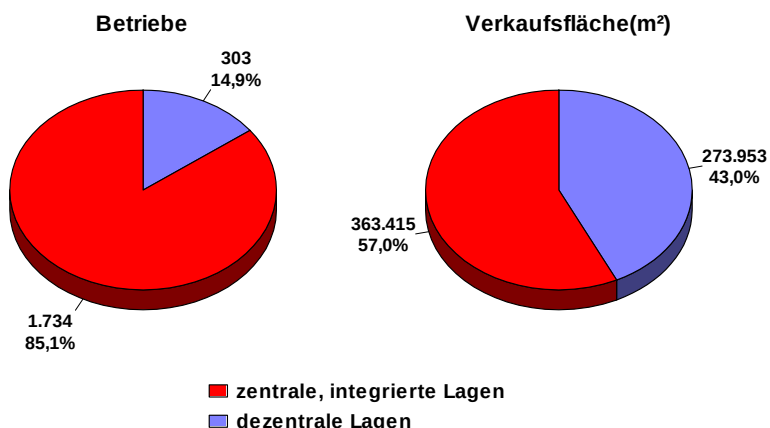
##### 4.1 Räumliche Entwicklung

Nur auf die räumliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung hat die Stadt Münster über die Umsetzung des Einzelhandelskonzepts in Verbindung mit dem Bau- und Planungsrecht unmittelbaren Einfluss. Der generelle Strukturwandel des Einzelhandels – verbunden mit der Tendenz zur Großflächigkeit auch im Lebensmitteleinzelhandel – kann dagegen nur gering beeinflusst werden.

##### Schwerpunkt des Einzelhandels in zentralen Lagen

Die Verteilung des Einzelhandels auf die unterschiedlichen Raumkategorien zeigt mit 85 % aller Betriebe einen deutlichen Schwerpunkt in den zentralen, integrierten Lagen (vgl. Tab. 5). Der Hauptanteil der Geschäfte entfällt naturgemäß auf die City / Innenstadt (671 Betriebe, 33%) und Stadtbereichszentren (441 Betriebe, 22 %). Die zentralen, integrierten Lagen binden jedoch nur 57 % der Verkaufsfläche, wiederum angeführt durch die City / Innenstadt (172.500 qm, 27 %) und die Stadtbereichszentren (94.500 qm, 15 %).

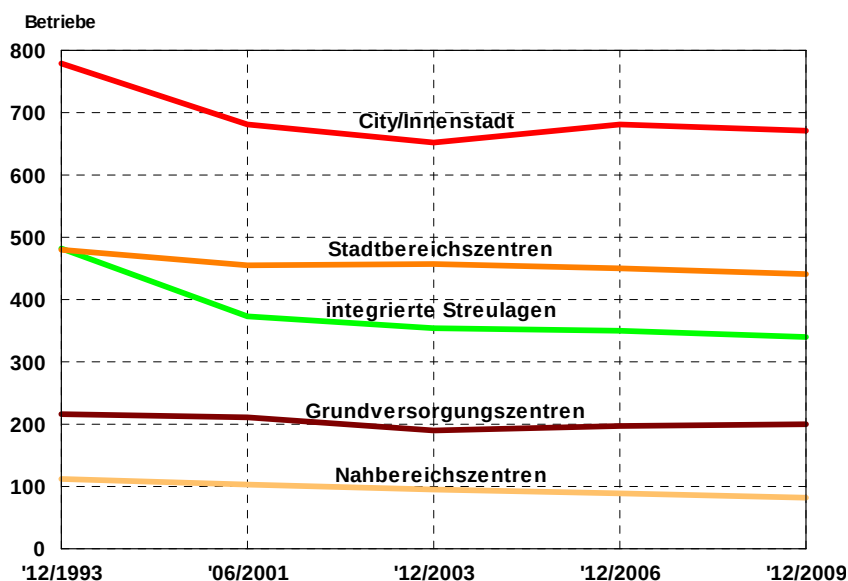
| Tabelle 5: Verteilung des Einzelhandels nach Raumkategorien (12/2009) |                                 |                  |     |                    |     |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------------|------------------|-----|--------------------|-----|
|                                                                       | Raumkategorien                  | EH-Einrichtungen |     | Verkaufsfläche(m²) |     |
|                                                                       |                                 | Anz.             | (%) | (m²)               | (%) |
| zentrale, integrierte Lagen                                           | City/Innenstadt                 | 671              | 33  | 172.487            | 27  |
|                                                                       | Stadtbereichszentren            | 441              | 22  | 94.882             | 15  |
|                                                                       | Grundversorgungszentren         | 200              | 10  | 34.072             | 5   |
|                                                                       | Nahbereichszentren              | 82               | 4   | 14.394             | 2   |
|                                                                       | Integrierte Streulagen          | 340              | 17  | 47.580             | 7   |
|                                                                       | Summe:                          | 1.734            | 85  | 363.415            | 57  |
| dezentrale Lagen                                                      | Sonderstandort/Fachmarktzentrum | 146              | 7   | 204.469            | 32  |
|                                                                       | Dezentrale Streulagen           | 118              | 6   | 55.274             | 9   |
|                                                                       | Streulagen im Außenbereich      | 39               | 2   | 14.210             | 2   |
|                                                                       | Summe:                          | 303              | 15  | 273.953            | 43  |
| Gesamtsumme:                                                          |                                 | 2.037            | 100 | 637.368            | 100 |

**Grafik 8: Anteil Einzelhandel innerhalb und außerhalb zentraler, integrierter Lagen**

Allein 204.500 qm (32 %) der Verkaufsfläche befindet sich an den dezentralen Agglomerationsstandorten des Einzelhandels (Sonderstandort / Fachmarktzentrum) und weitere 55.600 qm (9 %) in dezentralen Streulagen (i.d.R. Gewerbe- und Industriegebiete). Innerhalb dieser beiden Kategorien entfallen jeweils 30 % der Verkaufsfläche auf zentrenrelevante Hauptsortimente, die sich potenziell Zentren schädigend auswirken können und der besonderen Steuerung durch das Einzelhandelskonzept unterliegen.

### Zentrenstärkung erfolgreich

Die zentralen Versorgungsbereiche der City / Innenstadt, Stadtbereichs- und Grundversorgungszentren bilden das Kerngerüst der Zentren- und Versorgungsstruktur in Münster. Die Einzelhandelsentwicklung in den Stadtbereichszentren hat bereits, auf der Basis des Raumfunktionalen Konzepts (RFK) aus den 90er Jahren, vor 2003 ihren Höhepunkt erreicht, z. B. York-Center / Gievenbeck, Roxeler Str. / E-Center, Friedr.-Ebert-Str., und soll durch aktuelle Projekte und Planungen (z. B. in Kinderhaus, in Mecklenbeck, am Schiffahrter Damm / Warendorfer Str., am Hansaring) positiv fortgesetzt werden. Für die Innenstadt und die Grundversorgungszentren ist für den Zeitraum nach 2003 eine erfreuliche Positiventwicklung zu verzeichnen. Geschäftsneuansiedlungen und -erweiterungen stärken nachhaltig die Attraktivität und Funktionsfähigkeit dieser zentralen Versorgungsbereiche. Die Anzahl der Geschäfte hat wieder leicht zugenommen und die Verkaufsflächen sind z. T. erheblich angewachsen (City / Innenstadt). Dies ist umso erfreulicher, als dass diese Zunahme auf der Neuansiedlung und Erweiterung von Geschäften mit innenstadt- bzw. zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten

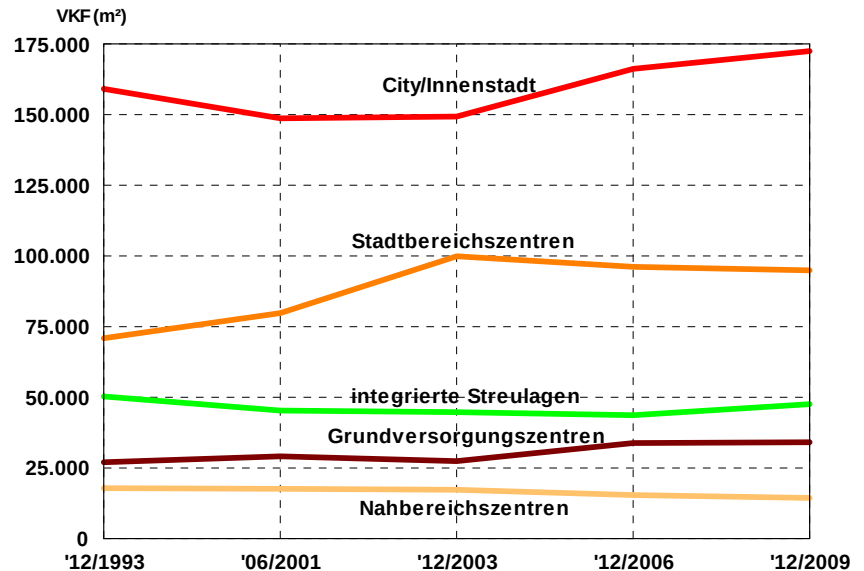
**Grafik 9: Entwicklung der Anzahl der Geschäfte nach Raumkategorien**

basiert, die für die Funktionsfähigkeit der Zentren unabdingbar sind. Dies kann auch als Beleg für die Wirksamkeit des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts gewertet werden.

Mit dem Einzelhandelskonzept wurde das Ziel verankert, die Zentren als Ansiedlungsstandorte gegenüber den dezentralen Standorten zu stärken und die Entwicklung des zentrenrelevanten Einzelhandels außerhalb der Zentren und integrierten Lagen möglichst zu unterbinden. Daher kommt der Entwicklung des zentrenrelevanten Einzelhandels in den einzelnen Raumkategorien besondere Bedeutung zu. Es ist somit nicht nur von Interesse, ob es Ansiedlungen des zentrenrelevanten Einzelhandels in zentralen und integrierten Lagen gegeben hat, sondern auch, ob die

Entwicklung des zentrenrelevanten Einzelhandels auf dezentralen Standorten (Gewerbegebiete) eingedämmt werden konnte (vgl. Grafiken 11 u. 12). Bei der Bewertung der Umsetzungserfolge des Einzelhandelskonzepts ist der Zeitraum nach 2003 von Interesse, da ab dem Frühjahr 2004 die Zielsetzungen und Regelungen des Einzelhandelskonzeptes als Handlungsleitlinie zur Steuerung des Einzelhandels zugrunde liegen.

**Grafik 10: Entwicklung der Verkaufsfläche nach Raumkategorien**

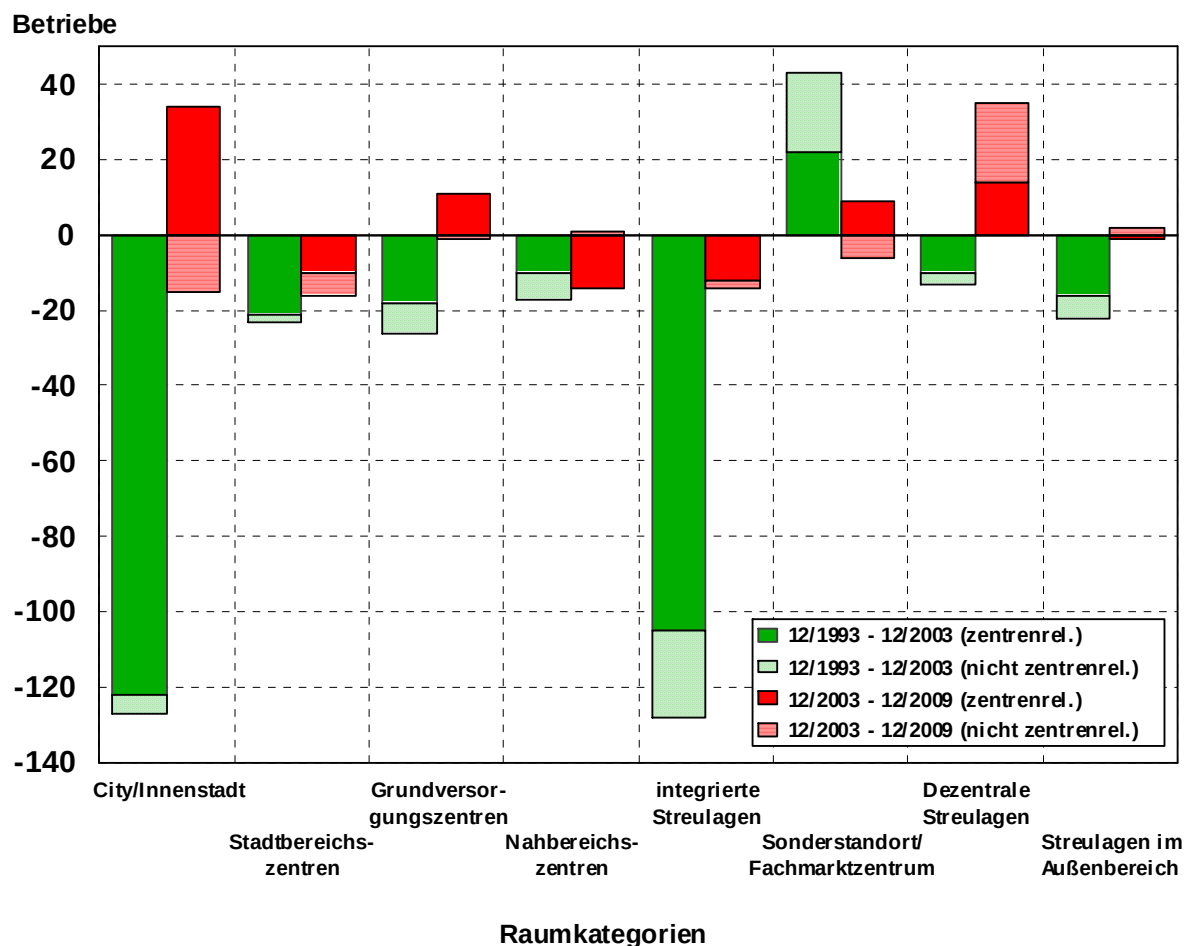


### Der Einzelhandelsstandort Innenstadt / City boomt

Der Einzelhandelshandelsstandort Innenstadt als oberzentraler Einkaufsstandort für Münster und das Münsterland hatte bis Anfang dieses Jahrzehnts unter z. T. erheblichen Verlusten zu leiden. Rund 130 Geschäfte und 10.000 qm Verkaufsfläche gingen zwischen 1993 und 2003 verloren. Die Nichtverwirklichung des Preußenpark-Einkaufszentrums an der Hammer Str. im Jahr 2000 in Verbindung mit der „Schutzwirkung“ des Einzelhandelskonzepts aus dem Jahre 2004 hat die in den letzten Jahren eingetretene positive Innenstadtentwicklung sicherlich begünstigt. Inzwischen hat die City insbesondere bei den wichtigen zentren- bzw. innenstadtrelevanten Geschäften gegenüber dem Tiefststand Ende 2003 wieder um 34 Betriebe und knapp 30.000 qm Verkaufsfläche zugelegt. Die leichten Verluste im Bereich nicht zentrenrelevanter Geschäfte sind auch durch die, im Zusammenhang mit den Projekten Stubengasse und Parkhaus Asche entstandenen Umzüge bzw. Fluktuation von Möbelgeschäften (z. B. Ventana) zu erklären. Bisher hat die City das Einzelhandelswachstum, von dem insbesondere die Ludgeristraße und der Bereich Stubengasse / Hanse-Carré profitieren, gut verkraftet. Auch in nahezu allen anderen Hauptgeschäftsstraßen der Innenstadt sind Geschäfts- und Verkaufsflächenzunahmen zu verzeichnen. Selbst in den Nebenlagen und Randbereichen der Geschäftscity sind Leerstände kaum zu finden und nur selten längerfristig.

Die Initialwirkung der Münster-Arkaden in Verbindung mit dem Hanse-Carré und der Bebauung des ehemaligen Parkplatzes Stubengasse führen zu einer deutlichen Steigerung der Attraktivität des Einzelhandelsstandortes Münster. Durch die Synergiewirkung mit den baulichen Maßnahmen und Projekten in den Bereichen Kultur (z. B. Picasso-Museum) und öffentlicher Raum (neue Plätze und Wegeverbindungen bzw. Rundläufe) hat sich nicht nur die Einzelhandelsinnenstadt Münster zumindest tlw. neu erfunden. Damit ist ein wesentliches Ziel des Einzelhandelskonzepts, nämlich

**Grafik 11: Entwicklung der Einzelhandelsbetriebe nach Zentrenrelevanz in den Zeiträumen 1993 – 2003 und 2003 – 2009**



die Sicherung und Entwicklung der oberzentralen Funktionen der Innenstadt, auch als Kompetenzstandort für den Einzelhandel und als Identifikationsraum, mehr als erfüllt. Mit der laufenden Umstrukturierung und Neunutzung des ehemaligen Standortes der Deutschen Bank im Bereich Bült / Alter Fischmarkt, die auch nennenswerte Verkaufsflächen umfasst, wird der Einzelhandelsstandort auch im östlichen Innenstadtbereich attraktiviert und fortentwickelt.

### Stadtbereichszentren – Entwicklung in den Ergänzungszentren

In den Stadtbereichszentren ist die Zahl der Einzelhandelsgeschäfte seit 1993 nach wie vor rückläufig. Die zentrenrelevanten Verkaufsflächen sind dagegen seit 1993 um rund 22.000 qm oder fast 40% angestiegen. Die stärkste Wachstumsdynamik ist dabei bereits vor dem Jahr 2003 zu verzeichnen und geht auf die Entwicklung von weiteren Stadtbereichszentren wie dem York-Center an der Greverer Str., dem an der Friedrich-Ebert-Str. und dem an der Roxeler Str. in Gievenbeck zurück. Diese Standortentwicklung war u. a. Folge der Einzelhandelspolitik der 90er Jahre, wonach

der u. a. auf die Innenstadt gerichtete, dort aber damals nicht zu verortende Expansionsdruck auf andere integrierte, möglichst an Ausfallstrassen gelegene Entwicklungsstandorte umzulenken war. Konzeptionelle Grundlage für die Entwicklung der neuen Versorgungsstandorte an den „Kopfenden“ der Ausfallstraßen war das Zentrenkonzept aus Mitte der 90er Jahre, das bereits wesentliche Zielsetzungen des späteren Einzelhandelskonzepts vorwegnahm. Dadurch konnte auch der Ansiedlungsdruck von der „grünen Wiese“ auf geeignete integrierte Standorte umgelenkt werden.

Die gewachsenen Strukturen an den Ausfallstraßen (Wareндorfer Str., Wolbecker Str., Hammer Str.) konnten allerdings nur bedingt von diesen positiven Entwicklungen an ihren „Kopfenden“ profitieren. Zum einen leidet der in diesen Einkaufslagen vorhandene traditionelle Fachgeschäftebesatz generell unter den Folgen des Strukturwandels im Einzelhandel (Konkurrenz der Fachmärkte und Discounter, Nachfolgeproblematik bei altersbedingter Geschäftsaufgabe etc.), zum anderen erschweren dichte Bebauungsstrukturen, verwinkelte und z. T. sehr kleine Ladenlokale und fehlende Stellplatzmöglichkeiten die Schaffung von großflächigen und modernen Verkaufsflächen. Als Folge dieser Entwicklung sind eine z. T. hohe Fluktuation, vereinzelte Leerstände und ein schleichender funktionaler Erosionsprozess zu beobachten. So werden z. B. nicht selten ehemalige Geschäftslokale des Einzelhandels durch Fast-Food-Ketten oder Telefonshops abgelöst. Umso bedeutsamer ist es, Initiativen von Eigentümern und des Handels zur nachhaltigen Stärkung dieser wichtigen gewachsenen Einkaufslagen zu unterstützen und eine verträgliche Einzelhandelsentwicklung sicherzustellen.

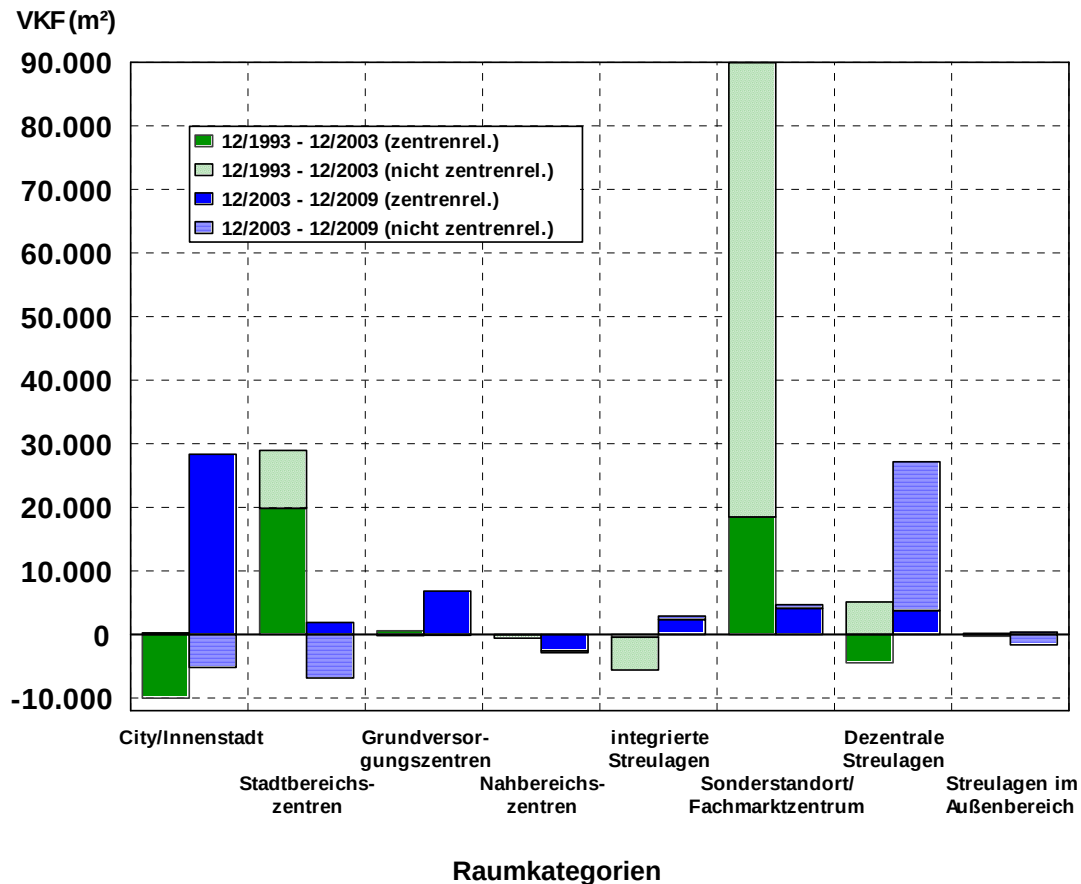
### **Grundversorgungs- / Stadtteilzentren im Aufwind**

Das Bewusstsein und die Sensibilität für die Funktion der Stadtteilzentren als multifunktionale Räume, mit ihrer Bedeutung für die wohnungsnahe Versorgung, das öffentliche Leben sowie die Identifikation der Bevölkerung, sind stark gewachsen. Besonders die Auseinandersetzung über die Auswirkungen dezentraler Ansiedlungen auf die Innenstadt und die Stadtteilzentren im Zuge der Aufstellung des Einzelhandelskonzepts, hat bei weiten Teilen der Akteure zu einem Bewusstseinswandel geführt. Jetzt können die Früchte der langjährigen Bemühungen und Aktivitäten zum Schutz und zur Entwicklung der Stadtteilzentren geerntet werden. Zahlreiche Planungen, Maßnahmen und Projekte zur Stärkung der Zentren konnten realisiert werden. Beispielhaft zu nennen sind hier, jeweils in Verbindung mit konkreten Einzelhandelsmaßnahmen, Entwicklungen in den Stadtteilzentren Gievenbeck (Ansiedlung Lidl / Arheimweg), Roxel (Ansiedlung K&K, Verlagerung und Erweiterung Plus / Netto) oder Wolbeck (Ansiedlung Lidl / Hiltruper Straße, Verlagerung und Erweiterung Aldi / Münsterstraße). Weitere Maßnahmen und Projekte zur Sicherung und Verbesserung der Angebotsstrukturen in den Grundversorgungs- und Stadtteilzentren befinden sich darüber hinaus derzeit in der Umsetzung oder sind bereits im Laufe des Jahres 2010 realisiert worden (z. B. Nienberge: Ansiedlung K&K/Sebastianstraße, Mecklenbeck: Erweiterung des Stadtteilzentrums mit Ansiedlung Lidl und weiteren Geschäften/Dingbänger Weg, Kinderhaus: Erweiterung des Stadtteilzentrums mit großflächigen Geschäften/Westhoffstraße oder Wolbeck: Verlagerung und Erweiterung des Edeka-Marktes / Hiltruper Straße). Insgesamt konnte seit Ende 2003 sowohl die Anzahl der Geschäfte (+ 11), als auch die Verkaufsfläche (+7.000 qm) spürbar zulegen.

Die positive Entwicklung der Grundversorgungsangebote in den Stadtteilzentren ist sehr erfreulich und ein Indiz für die Wirksamkeit des Einzelhandelskonzepts, aber auch ein Auftrag für die Zu-

kunft, den eingeschlagenen Weg der Zentrenstärkung konsequent weiter zu verfolgen. Gerade die Grundversorgungs- und Stadtteilzentren standen seit Mitte der 90er Jahre im Focus der Bemühungen der Sicherung wohnungsnaher Versorgungsstrukturen. Hier ist es gelungen, die Anforderungen insbesondere der Lebensmittelbranche (Supermärkte und Discounter) nach größeren Flächeneinheiten an integrierten zentralen Standorten umzusetzen und dadurch gleichzeitig die Attraktivität und Zukunftsfähigkeit der gewachsenen Zentren zu stärken. Dabei zeigen die Erfahrun-

**Grafik 12: Entwicklung der Einzelhandelsverkaufsfläche nach Zentrenrelevanz in den Raumkategorien, Zeiträume 1993 – 2003 und 2003 – 2009**



gen mit der Ansiedlungsplanung des großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandels, insbesondere im Lebensmittelbereich, dass in vielen Fällen nur durch die Abwehr von investorenseitig begehrten Standorten am Ortsrand oder in Gewerbegebieten die Chancen für eine erfolgreiche Einzelhandelsentwicklung zur Stärkung der Zentren offengehalten werden konnte. Somit erweist sich die Verhinderung dezentraler Standorte, verbunden mit der Aktivierung zentraler großflächiger Standorte, als eine wesentliche Voraussetzung für die erfolgreiche Entwicklung der Zentren.

### **Nahbereichszentren und integrierte Streulagen bleiben „Sorgenkinder“**

In den Nahbereichszentren ist die Anzahl der Geschäfte und Verkaufsflächen kontinuierlich rückläufig. Diese Entwicklung ist bedenklich, da gerade die Nahbereichszentren (z. B. Sentrup, Hilstrup-Ost, Metzer Straße/Elsässer Straße oder St. Mauritz/Mondstraße) wichtige Versorgungsfunktionen als Ergänzung zum Netz der Grundversorgungszentren übernehmen und für die Feinmaschigkeit des Standortnetzes für den täglichen Bedarf sorgen. Diese Entwicklung bestätigt die Einschätzung der letzten Jahre, dass die Grundversorgung in den kleineren integrierten Versorgungszentren vor

dem Hintergrund der Konzentrationsprozesse des Lebensmitteleinzelhandels stark unter Druck geraten ist. Um das Ziel einer verbraucher- bzw. wohnungsnahen Grundversorgung, gerade auch vor dem Hintergrund des zunehmenden Anteils älterer und weniger mobiler Menschen zu erreichen, besteht in der Sicherung der Nahbereichszentren eine besondere Aufgabe und Herausforderung.

Diese Einschätzung gilt ebenfalls für die Geschäftsstandorte in integrierten Streulagen. Der auffällig starke Rückgang der Geschäfte dürfte in erster Linie durch die Aufgabe von privat geführten kleinen Facheinzelhandelsgeschäften (z. B. im Bereich Bekleidung oder Elektro) und auch kleinen Lebensmittelgeschäften zu erklären sein. Zwar hat sich in dieser Kategorie ein leichtes Wachstum der Verkaufsfläche ergeben, das aber auf wenige größere Neuansiedlungen (z. B. Lidl an der Dorbaumstraße in Handorf) zurückzuführen ist. Diese solitären Maßnahmen können die allgemeine Ausdünnung der Einzelhandelsangebote in der Fläche nicht aufhalten.

### **Zentren schädigende Einzelhandelsansiedlungen an dezentralen Standorten eingedämmt – aber „altes“ Planungsrecht wirkt nach**

In den 80er und 90er Jahren fand auf den dezentralen Standorten eine stürmische Einzelhandelsentwicklung statt (+ 90.000 qm Verkaufsfläche in der Kategorie Sonderstandort / Fachmarktzentrum, darunter fast 20.000 qm zentrenrelevanter Einzelhandel). Die aus heutiger Sicht als Fehlentwicklungen zu bewertenden Ansiedlungen des zentrenrelevanten Einzelhandels an diesen Standorten (darunter auch zahlreiche Lebensmittelgeschäfte) gaben Anlass zur Aufstellung des Einzelhandelskonzepts 2004 und sollen durch dessen konsequente Umsetzung reduziert bzw. verhindert werden. Die Analyse zeigt, dass dies gelingt. Durch die Anpassung der Gewerbegebietsbebauungspläne an die Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts ist die Zulässigkeit von zentrenrelevantem Einzelhandel in dezentralen Agglomerationsräumen und dezentralen Streulagen in den vergangenen Jahren in zahlreichen Gebieten reduziert worden.

Der Zuwachs an zentrenrelevanter Verkaufsfläche auf diesen Standorten hat seit 2003 im Vergleich zum vorhergehenden Betrachtungszeitraum (1993 bis 2003) sichtbar abgenommen. Trotzdem ist nach 2003 immer noch ein Zuwachs an Einrichtungen mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten an dezentralen Standorten (Sonderstandort / Fachmarktzentrum und Streulagen) zu verzeichnen. Grund hierfür ist im Wesentlichen bestehendes Planungsrecht, das vor Aufstellung des Einzelhandelskonzepts im Jahr 2004 Rechtskraft erlangte und seitens der Stadt Münster nur unter der Inkaufnahme von Entschädigungszahlungen an die Ziele des Einzelhandelskonzepts hätte angepasst werden können. Auf dieser Basis fanden z. B. die Ansiedlungen des Fahrradfachmarktes BOC an der Siemensstraße und der Fachmärkte Dänisches Bettenlager und Tedox am Schiffahrter Damm statt. Die Entscheidungen über die Zulassung dieser vom Grundsatz her nicht konzeptkonformen Einzelhandelsansiedlungen wurden in jedem Einzelfall vor dem Hintergrund des möglichen Gefährdungspotenzials für die Zentren abgewogen. Vergleichbare Fallgestaltungen, nach denen es zu Entwicklungen des zentrenrelevanten Einzelhandels an dezentralen Standorten kommt, sind auch in Zukunft nicht auszuschließen. Darüber hinaus erklärt sich der Zuwachs durch die Ansiedlung von in Gewerbe- und Industriegebieten zulässigen Gewerbe- oder Dienstleistungsbetrieben, die auf untergeordneten Flächen selbst hergestellte oder verarbeitete Waren verkaufen (z. B. Getränkegroßhandel oder Großbäckerei mit angegliedertem untergeordnetem Verkauf an Endverbraucher).

## **Streulagen im Außenbereich**

Der Außenbereich bietet nur in ganz speziellen Fällen eine Zulässigkeit für den Einzelhandel und spielt für die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Münster keine nennenswerte Rolle. Im Saldo hat sich in dieser Raumkategorie seit Anfang der 90er Jahre die Anzahl zentrenrelevanter Geschäfte erkennbar verringert, die Verkaufsfläche hat sich jedoch nicht verändert.

## **4.2 Einsatz planerischer Instrumente**

Die Stadt Münster hat bereits frühzeitig in den 90er Jahren den besonderen Wert funktionierender und attraktiver Zentren- und Versorgungsstrukturen erkannt und sich intensiv um deren Sicherung und Entwicklung bemüht. Vor dem Hintergrund des anhaltenden und tiefgreifenden Strukturwandels im Einzelhandel mit seinen z. T. negativen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der Zentren und die wohnungsnahen Versorgungsstrukturen hat auch der Gesetzgeber auf Bundes- und Landesebene reagiert. Durch die Novellierungen der einschlägigen Rechtsvorschriften auf Bundes- und Landesebene wurde den Kommunen ein umfassendes Instrumentarium für eine städtebaulich verträgliche Steuerung des Einzelhandels an die Hand gegeben.

### **Bauleitplanung sichert Umsetzung des Einzelhandelskonzepts**

Die Stadt Münster hat diese zur Verfügung gestellten rechtlichen und planerischen Möglichkeiten konsequent eingesetzt. So wurden zur bauleitplanerischen Steuerung des Einzelhandels im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts seit Anfang des Jahrzehnts rd. 30 Verfahren zur Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen eingeleitet; die meisten davon sind mittlerweile rechtsverbindlich. Darunter befinden sich zahlreiche Bauleitplanverfahren zur Sicherung und Stärkung von Stadtteilzentren i. V. mit der Ansiedlung von Magnetbetrieben (Gievenbeck-Mitte, Roxel-Mitte, Mecklenbeck-Mitte oder Kinderhaus-Mitte), Bebauungspläne zur bestimmungsgemäßen Ansiedlung- oder Erweiterung von großflächigem, nicht zentrenrelevantem Einzelhandel auf Sonderstandorten (z. B. Erweiterung Möbel-Finke im Gewerbegebiet BAB 1 / Steinfurter Str. bei Nienberge) oder auch ein Bebauungsplan zur gezielten Steuerung des Einzelhandels in sog. unbeplanten Innenbereichen nach § 34 BauGB (Albachten Osthoffstr./ Sendener Stiege). Die mit Abstand meisten Verfahren stellen jedoch Bebauungspläne zur Begrenzung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen in Gewerbe- und Industriegebieten (z. B. in den Gewerbegebieten Kinderhaus / Coermühle, Mecklenbeck / An der Hansalinie oder Gremmendorf / Höltenweg) dar.

Innerhalb von Bauantragsverfahren für Einzelhandelsnutzungen wird regelmäßig die Übereinstimmung mit dem geltenden Planungsrecht i. V. mit den Regelungen des Einzelhandelskonzepts abgeprüft. In turnusmäßigen Terminen unter Beteiligung aller relevanten städtischen Dienststellen werden Bauvoranfragen, Bauanträge und auch grundsätzliche Anfragen des Einzelhandels besprochen und geprüft. Rückmeldungen an die anfragenden Investoren oder Antragsteller können so immer kurzfristig erteilt werden. Im Fokus steht dabei häufig die Überprüfung der Verkaufsflächenanteile für zentrenrelevante Randsortimente (z. B. Haushaltswaren, Heim- und Haustextilien oder Lampen/Leuchten), die bei der Ansiedlung von Möbel- oder Baumärkten nicht selten einen erheblichen Umfang einnehmen. Übersteigen die Randsortimentsflächen das zulässige bzw. verträgliche Maß, müssen die Ansiedlungskonzepte modifiziert oder, wenn dies nicht möglich ist, auch abgelehnt werden. Die konsequente bauleitplanerische Steuerung des Einzelhandels auf der Basis des

Einzelhandels- und Zentrenkonzepts wurde bereits in zwei Klageverfahren gerichtlich überprüft und vom Oberverwaltungsgericht des Landes NRW in Münster (B-Plan Siemensstr.) bzw. Bundesverwaltungsgericht in Leipzig (Erweiterung Zentrum Kinderhaus) bestätigt.

### **Einzelhandelskonzept gewinnt an Bedeutung**

Im Jahr 2009 ist die zentrale Kernvorschrift zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels in Nordrhein-Westfalen (§ 24a Landesentwicklungsprogramm) durch die aktuelle Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichtes in Münster (September 2009) im Zusammenhang mit der Erweiterung des „EOC-Outletcenter“ der Stadt Ochtrup aufgrund mangelnder Zielqualität und verfassungsrechtlicher Aspekte zu Fall gebracht worden. Das Gesetz enthält demnach lediglich Grundsätze, die im Rahmen der kommunalen Planungshoheit der Abwägung unterliegen, d. h. keine zwingende Bindungswirkung entfalten. Die Landesregierung arbeitet zurzeit an einer Neuformulierung des Gesetzes, um auch auf landesplanerischer Ebene die Planungssicherheit wiederherzustellen. Im Zusammenhang mit dieser Rechtsprechung steigt die Bedeutung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Münster erheblich. Es stellt als beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept den städtischen Planungswillen zur Steuerung des Einzelhandels dar und ist damit zugleich die unabdingbar erforderliche städtebauliche Rechtfertigungsgrundlage zum Einsatz der bauplanungsrechtlichen Instrumente des Baugesetzbuches. Die jüngste Rechtsprechung hat jedoch auch klar gestellt, dass ein beschlossenes Einzelhandelskonzept in dem Maße an Steuerungswirkung verliert, wie es durch abweichende Entscheidungen für die Ansiedlung von nicht Konzept konformen Einzelhandelsvorhaben durchbrochen wird.

### **Kooperation mit Einzelhandelsakteuren weiterhin wichtig**

Neben dem unmittelbaren Einsatz der planerisch-rechtlichen Instrumente gehören zur Umsetzung des Einzelhandelskonzepts aber auch zahlreiche ergänzende kommunikative und flankierende Maßnahmen und Aktivitäten, die auf Information und Akzeptanz der Regelungen zur Einzelhandelssteuerung in Münster ausgerichtet sind. Hierzu gehört die regelmäßige Beratung von Investoren und Projektentwicklern, die auch gemeinsam mit der Wirtschaftsförderung Münster sichergestellt wird. Ein wichtiges Instrument ist der im jährlichen Rhythmus sowie anlass- bzw. projektbezogen mehrfach im Jahr stattfindende intensive und dialogorientierte Austausch mit den wesentlichen öffentlichen Akteuren des Einzelhandels in Münster (IHK-Nord Westfalen, Einzelhandelsverband Westfalen Münsterland, Bezirksregierung Münster, Handwerkskammer Münster). Denn die Entwicklung des Einzelhandels zum Wohle der Stadt kann nur im Miteinander aller wichtigen Akteure erfolgreich umgesetzt werden. Auch die verschiedenen Akteursrunden auf innerstädtischer oder auch Stadtteilebene - an erster Stelle sei hier die Initiative für eine starke Innenstadt genannt (ISI) - liefern mit ihren Aktivitäten wertvolle Beiträge zur Umsetzung des Einzelhandelskonzepts.

### **Leitlinie „Verkaufsoffene Sonntage“ flankiert Einzelhandelskonzept**

Der Rat der Stadt Münster hat im Jahr 2005 die „Leitlinie zur Genehmigungspraxis bei der Freigabe von Verkaufssonntagen nach dem Ladenschlussgesetz“ beschlossen. Diese Leitlinie orientiert sich an den Regelungen des Einzelhandelskonzepts zum Schutz der städtischen Zentren und hat sich in der Praxis bewährt. Dadurch wird z. B. verhindert, dass dezentral gelegene große Fachmärkte (z. B. Möbelhäuser oder Elektronikmärkte) mehrfach im Jahr verkaufsoffene Sonntage

durchführen und so den Zentren Kaufkraft entziehen. Auch hieran wird der Wille des Stadtrates deutlich, den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzepts konsequent durch geeignete Maßnahmen zum Erfolg zu verhelfen.

## **5. Schlussbetrachtung – Handlungsbedarfe / Zusammenfassung**

Die Analyse der Einzelhandelsentwicklung zeigt: das Einzelhandelskonzept wirkt. Die bisher konsequente Umsetzung führt weitgehend zu den gewünschten Ergebnissen. Die Sicherung der oberzentralen (Einzelhandels-)Funktion Münsters, die Stärkung und Entwicklung der Innenstadt, der Stadtbereichs- und Stadtteilzentren sowie die Eindämmung der Einzelhandelsentwicklung mit möglichen Zentren schädigenden Einzelhandelsansiedlungen auf dezentralen Standorten belegen die erfolgreiche Umsetzung des Einzelhandelskonzepts. Dass die zentrenorientierte Einzelhandelssteuerung bereits seit den 90er Jahren ein wesentlicher Bestandteil der Stadtentwicklungspolitik ist, zahlt sich aus. Beispielhafte Planungen und Projekte, die nicht selten eines langen Atems bedurften, schlagen sich in einer prosperierenden Innenstadt- und Zentrenentwicklung nieder. Eine Ansiedlungspolitik mit Orientierung auf die „grüne Wiese“, wie sie in zahlreichen Städten stattfand und zu maßgeblichen Fehlentwicklungen geführt hat, hat es in Münster nicht gegeben. Im Gegenteil wird die Entwicklung im Bestand immer häufiger zur gelebten Realität.

Wesentlich für den Erfolg ist die Absicherung der Zielsetzungen des Einzelhandelskonzepts durch die konsequente Anwendung bestehender Bebauungspläne mit ihren konzeptkonformen Regelungen sowie entsprechender Anwendung bei der Aufstellung / Änderung von Bebauungsplänen. Dieser Weg ist weiter zu verfolgen, ohne den Anspruch zu verlieren, auf aktuelle Entwicklungen reagieren zu können. Darüber hinaus ist die vielfältige Kooperation und Kommunikation mit den zahlreichen Akteuren und Organisationen des Einzelhandels weiterhin unverzichtbar. Für die Zukunft gilt es, die erreichten raum- und versorgungsstrukturellen Qualitäten des Einzelhandelsangebotes zu sichern und – soweit sinnvoll und möglich – zu ergänzen und auszubauen. Angebotsüberkapazitäten des Einzelhandels mit ungewollten Auswirkungen auf Zentren- und Versorgungsstrukturen sind zu vermeiden. Besondere Aufmerksamkeit kommt, gerade auch in Anbetracht einer älter werdenden Bevölkerung, der Sicherung wohnungsnaher Grundversorgungsstandorte in den kleineren Versorgungszentren und Wohngebieten zu. Vor dem Hintergrund der teilräumlichen Marktsättigung im Lebensmittelbereich wird die Ansiedlungssteuerung nach den Kriterien des Einzelhandelskonzepts immer wichtiger, um ungewollte Verdrängungseffekte zu vermeiden. Weiterhin ist die Einzelhandelsentwicklung auf dezentralen Standorten gezielt zu steuern, um Zentren schädigende Auswirkungen zu verhindern. Besonderer Prüfung bedarf in diesem Zusammenhang die Ansiedlung von zentrenrelevanten Randsortimenten, bspw. in Möbelhäusern oder Baumärkten.

Nach dem Wegfall von § 24a Landesentwicklungsprogramm NRW als verbindlicher Kernvorschrift zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels kommt dem städtischen Einzelhandelskonzept, ohne diesen verpflichtenden Rahmen der Landesgesetzgebung, eine gesteigerte Bedeutung zu. Nur eine Einhaltung des durch Ratsbeschluss selbst gesetzten Rahmens sichert die durchgängige Steuerungswirkung des Konzeptes. Wird dieser Rahmen durch abweichende Beschlüsse verlassen, sinkt sein Gewicht als Belang der Standortpolitik und seine Bedeutung für die zukünftige Steuerung des Einzelhandels.

Das Monitoring zur Einzelhandelsentwicklung soll fortgesetzt werden, da das Wissen um die tatsächlichen Veränderungen des Einzelhandels eine wesentliche Voraussetzung ist, um zukunftsfähige Entscheidungen treffen zu können.

## **Verzeichnisse:**

Seite:

### **Karten:**

|                                                                                                                              |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Karte 1: Nahversorgung - Raumabdeckung und Versorgungslücken                                                                 | 11 |
| Karte 2: Verkaufsflächenausstattung Nahrungs- und Genussmittel in statistischen Bezirken (in qm Verkaufsfläche je Einwohner) | 12 |
| Karte 3: Räumliche Nahversorgung unter altersstrukturellen Aspekten                                                          | 14 |

### **Grafiken:**

|                                                                                                                             |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Grafik 1: Einzelhandelsentwicklung 1993 - 2009                                                                              | 5  |
| Grafik 2: Stellenwert des großflächigen Einzelhandels ( $\geq 700$ qm VKF)                                                  | 6  |
| Grafik 3: Entwicklung des großflächigen Einzelhandels 1993 – 2009                                                           | 6  |
| Grafik 4: Veränderung nach Branchen 1993 – 2009                                                                             | 7  |
| Grafik 5: Durchschnittliche Verkaufsfläche der Betriebe nach Branchen 1993 und 2009                                         | 8  |
| Grafik 6: Entwicklung von Betriebsformen des Lebensmitteleinzelhandels 1993 – 2009                                          | 9  |
| Grafik 7: Entwicklung Supermarkt / Discounter 1993 – 2009                                                                   | 10 |
| Grafik 8: Anteil Einzelhandel innerhalb und außerhalb zentraler, integrierter Lagen                                         | 16 |
| Grafik 9: Entwicklung der Anzahl der Geschäfte in nach Raumkategorien                                                       | 16 |
| Grafik 10: Entwicklung der Verkaufsfläche nach Raumkategorien                                                               | 17 |
| Grafik 11: Entwicklung der Einzelhandelsbetriebe nach Zentrenrelevanz in den Zeiträumen 1993 - 2003 und 2003 - 2009         | 18 |
| Grafik 12: : Entwicklung der Einzelhandelsverkaufsfläche nach Zentrenrelevanz in den Zeiträumen 1993 – 2003 und 2003 - 2009 | 20 |

### **Tabellen:**

|                                                                                                    |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Tabelle 1: Einzelhandelsbestand 1993 - 2009                                                        | 5  |
| Tabelle 2: Veränderung nach Betriebsformen 1993 - 2009                                             | 8  |
| Tabelle 3: Strukturwandel kleiner Lebensmittelgeschäfte                                            | 10 |
| Tabelle 4: Entwicklung der durchschnittlichen Verkaufsfläche Supermarkt und Lebensmitteldiscounter | 10 |
| Tabelle 5: Verteilung des Einzelhandels nach Raumkategorien (12/2009)                              | 15 |