



Stadtplanungsamt

20.05.2025

Ihr/e Ansprechpartner/in:

Herr Bartmann

Telefon: 492-6115

Bartmann@stadt-
muenster.de

Öffentliche **Berichtsvorlage**

Betrifft

Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts – Veröffentlichung des Entwurfs

Beratungsfolge

03.06.2025	Bezirksvertretung Münster-Mitte	Bericht
03.06.2025	Bezirksvertretung Münster-Nord	Bericht
03.06.2025	Bezirksvertretung Münster-Südost	Bericht
05.06.2025	Bezirksvertretung Münster-West	Bericht
12.06.2025	Bezirksvertretung Münster-Hiltrup	Bericht
12.06.2025	Bezirksvertretung Münster-Ost	Bericht
26.06.2025	Ausschuss für Stadtplanung und Stadtentwicklung	Bericht
26.06.2025	Ausschuss für Wohnen, Liegenschaften, Finanzen und Wirtschaft	Bericht
02.07.2025	Hauptausschuss	Bericht

Bericht:

Hintergrund

Auf der Grundlage des Auftrages durch den Hauptausschuss (Vorlage V/0433/2023) hat die Verwaltung die Leistungen zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Münster öffentlich ausgeschrieben und das beauftragte Gutachterbüro Stadt + Handel hat im Juli 2024 mit den Arbeiten begonnen. Zuletzt hat die Verwaltung mit der Vorlage V/0622/2024 an den ASS und den AWLFW im Herbst 2024 über das angelaufene Fortschreibungsverfahren berichtet und insbesondere über folgende Aspekte informiert:

1. die grundlegenden Ziele und Bausteine des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts sowie über die damit verbundenen Möglichkeiten und Grenzen der konzeptbasierten Einzelhandelssteuerung,
2. erste Ergebnisse der vom Büro Stadt + Handel erarbeiteten gesamtstädtischen Angebotsanalyse für den Einzelhandel in Münster und der erfassten Veränderungen der Einzelhandelslandschaft seit der letzten Konzeptfortschreibung im Jahr 2018,
3. den Fahrplan für das weitere Bearbeitungs- und Fortschreibungsverfahren.

Inzwischen liegt der vom beauftragten Gutachterbüro Stadt + Handel in Zusammenarbeit mit der Verwaltung und in Abstimmung mit dem Facharbeitskreis¹ erarbeitete Entwurf zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts vor. Dieser soll nun veröffentlicht werden, um der interessierten Öffentlichkeit die Möglichkeit zu geben, sich über die Inhalte zu informieren und bei Bedarf eine Stellungnahme abgeben zu können. Darüber hinaus ist für das 3. Quartal eine öffentliche Informations- und Beteiligungsveranstaltung geplant.

Wie war der bisherige Erarbeitungsprozess?

Analysephase

Im 1. Quartal 2025 konnten – aufbauend auf der Vollerhebung des Einzelhandelsangebots im Stadtgebiet im letzten Sommer – die Markt- und Standortanalyse sowie die Vor-Ort-Analyse der städtebaulich-funktionalen Strukturen in den zentralen Versorgungsbereichen und weiteren strukturprägenden Einzelhandelsstandorten im Stadtgebiet abgeschlossen werden. Damit liegt ein aktuelles Bild über die Angebots- und Nachfragestrukturen sowie Entwicklungsperspektiven des Einzelhandelsstandortes Münster vor.

Einbindung des Facharbeitskreises

Zum Abschluss der Analysephase und zur Vorbereitung der Online-Partizipation (siehe unten) hat Ende Januar 2025 der Facharbeitskreis, der die Erarbeitung der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts begleitet, erstmals getagt und die Analyseergebnisse fachlich reflektiert.

Online-Umfrage

Anfang Februar 2025 wurde eine Online-Umfrage - im Sinne einer frühzeitigen Beteiligung – für die Dauer von zwei Wochen geschaltet, die mit über 2.000 Teilnehmenden sehr gut angenommen worden ist.

Wesentliche gesamtstädtische, inhaltliche Erkenntnisse der Umfrage sind:

- In Bezug auf die Innenstadt wird durch die Ergebnisse der Umfrage die herausragende Bedeutung der Gastronomie für die Innenstadt und damit die Multifunktionalität dieser deutlich: Die gastronomischen Angebote stellen noch vor dem Einzelhandel den am häufigsten genannten Besuchsgrund für die Innenstadt dar.
- Auch der Wochenmarkt auf dem Domplatz wird von 55 % der Beteiligten als Grund für einen Besuch der Innenstadt angegeben. Im Übrigen erhält er von allen für die Innenstadt bewerteten Aspekten (bspw. Angebotsvielfalt, Ladenöffnungszeiten, Stadtraumgestaltung) die mit Abstand beste Bewertung.
- Aber auch in vielen anderen Zentren (bspw. in Kinderhaus und Gievenbeck) wird der Wochenmarkt als wichtiger Besuchsgrund genannt.²
- Hinsichtlich fehlender Angebote in den einzelnen Zentren wird vielfach der Wunsch nach weiteren Gastronomie-Angeboten sowie insbesondere nach einem Drogeriefachmarkt (in den Zentren, in denen ein solcher bisher nicht verortet ist) artikuliert. Die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes ist allerdings von vielen Faktoren abhängig: Dazu zählen die Flächenverfügbarkeit, aber insbesondere auch die erforderliche Mantelbevölkerung. Dies führt dazu, dass Drogeriefachmärkte – im Vergleich zu Lebensmittelmärkten – ein deutlich weitmaschigeres Angebotsnetz aufweisen und insofern eine flächendeckende, fußläufige Versorgung im Drogeriefachmarktsegment weder üblich noch realistisch ist.

¹ Der Facharbeitskreis setzt sich aus den regelmäßig Teilnehmenden der jährlich stattfindenden Informations- und Austauschgespräche zu Einzelhandelsfragen in Münster zusammen: Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen / IHK, Handelsverband NRW Westfalen-Münsterland e.V. / HV, Handwerkskammer Münster / HWK, Kreishandwerkerschaft, Bezirksregierung Münster / BR, Wirtschaftsförderung Münster GmbH / WFM, Münster Marketing / MM.

² Allerdings muss in diesem Zusammenhang einschränkend ergänzt werden, dass Wochenmärkte auch als Besuchsgrund bei einigen Zentren angegeben worden sind, die über gar keinen Wochenmarkt verfügen. Hier hat es womöglich Fehlinterpretationen der Beteiligten in Bezug auf die genaue Lage des Zentrums gegeben, was die Aussagekraft der Ergebnisse etwas einschränkt.

- Die Einschätzung zur Nahversorgungssituation (dies betrifft insbesondere den Lebensmittel-einzelhandel) und diesbezüglich zu in Münster unterversorgten Bereichen (bspw. in Angelmodde, in Gelmer oder in Gremmendorf-Ost) deckt sich mit den fachplanerisch aufbereiteten Ergebnissen (vgl. S. 127 ff im Konzeptentwurf im Anhang).

Die gesamten Ergebnisse der Online-Umfrage, die auch die Einzelheiten zu den Stadtteilen beinhalten, können auf der Internetseite des Stadtplanungsamtes unter <https://www.stadt-muenster.de/stadtplanung/fortschreibung-des-einzelhandels-und-zentrenkonzepts> abgerufen werden.

Konzeptphase

Aufbauend auf den Ergebnissen der Analysephase und der Online-Partizipation wurden die wesentlichen inhaltlichen Bausteine für die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts erarbeitet und im Rahmen einer zweiten Sitzung des Facharbeitskreises, die Ende März 2025 stattfand, vorgestellt und diskutiert. Im Kern ging es dabei um die Überprüfung und Fortschreibung des räumlich-funktionalen Einzelhandelskonzepts mit den Bestandteilen: Zentren- und Standortkonzept, Nahversorgungskonzept, Münsteraner Sortimentsliste und Steuerungsleitsätze.

Welche Änderungen ergeben sich für das Einzelhandels- und Zentrenkonzept?

Da das Einzelhandels- und Zentrenkonzept in Münster seit vielen Jahren gelebte Praxis ist, bei den Akteuren bekannt und anerkannt ist und die Stadt- und Einzelhandelsentwicklung in den vergangenen Jahrzehnten bereits positiv begleitet und gesteuert hat, steht im Rahmen der aktuellen Fortschreibung lediglich dessen Überprüfung, Aktualisierung und ggf. Weiterentwicklung (in Teilräumen) im Vordergrund und nicht eine komplette Neuaufstellung bzw. -formulierung.

Nichtsdestotrotz ergeben sich in einigen (räumlichen wie inhaltlichen) Bereichen Änderungsbedarfe. Diese sind im Detail dem Fortschreibungsbericht (vgl. Anlage) zu entnehmen. Die aus Sicht der Verwaltung wichtigsten Punkte werden nachfolgend überblickartig genannt:

- Neue zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) mit der Funktion eines **Stadtteilzentrums** sollen in **Gievenbeck im Bereich der Austermannstraße** (im Zusammenhang und als Teil des geplanten urbanen Stadtquartiers südlich der Steinfurter Straße – MMQ1) sowie in **Hiltrup-Ost** (im Kontext der Baugebietsentwicklung nördlich der Straße Osttor) entwickelt werden. Sie werden dementsprechend im Entwurf des fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts räumlich abgegrenzt, auch wenn die genaue Lage und Abgrenzung derzeit noch nicht abschließend geklärt ist und diese erst als Ergebnis der jeweils noch laufenden städtebaulichen Qualifizierungsschritte zu konkretisieren sein wird.
- Der im bisherigen Einzelhandels- und Zentrenkonzept als **Nahversorgungszentrum** ausgewiesene Bereich von **Sprakel-Mitte** weist weiterhin nur wenig Einzelhandelsbesatz (zentral ist hier der bestehende Edeka-Markt) auf, eine im bisherigen Konzept noch mögliche Erweiterung des Zentrums rund um den Böckmannplatz ist inzwischen nicht mehr möglich. Vor diesem Hintergrund werden die Voraussetzungen, die an einen ZVB gestellt werden, in Sprakel nicht mehr erfüllt, so dass die Ortsmitte von Sprakel künftig im Einzelhandels- und Zentrenkonzept als sogenannte Nahversorgungslage dargestellt wird. Damit ist der Bereich weiterhin ein integrierter und schützenswerter Standort für die Nahversorgung, dies ermöglicht sowohl eine mögliche Erweiterung des bestehenden EDEKA-Marktes wie auch die (theoretische) Ansiedlung weiteren kleinteiligen Einzelhandels.
- Der zentrale Versorgungsbereich **City/Innenstadt** als wichtigster Standortbereich für den (insbesondere) zentrenrelevanten Einzelhandel sowie auch Gastronomie, Handwerk und weitere zentrenergänzende Funktionen wird nur geringfügig in der Abgrenzung verändert: Im (Süd-)Osten wird der ZVB im Bereich Berliner Platz und Wolbecker Straße um die sich anschmiegenden Zentrennutzungen geringfügig erweitert.
- Im **Stadtbereichszentrum Kinderhaus / Idenbrockplatz** werden Bereiche mit reiner Wohnnutzung (ohne Einzelhandel oder andere zentrenergänzende Funktionen) bei gleichzeitig fehlenden (zentrenbezogenen) Entwicklungsperspektiven aus der Abgrenzung des ZVB herausgenommen.

- Das **Stadtbereichszentrum Schiffahrter Damm** wird um das westliche Ende (Teilbereich der Ostmarkstraße) reduziert, da hier die Dichte an zentrenprägenden Nutzungen sehr deutlich abnimmt.
- Auch im östlichen Lagebereich des **Stadtteilzentrums Warendorfer Straße** nimmt die Funktionsdichte deutlich ab und reine Wohnfunktionen überwiegen. Daher wird der ZVB in diesem Bereich reduziert, gleichzeitig aber vor diesem Hintergrund der durch Zentrennutzungen geprägte Bereich südlich der Warendorfer Straße in das Stadtbereichszentrum Schiffahrter Damm einbezogen.
- Die **Stadtteilzentren Roxel, Handorf und Mecklenbeck** werden in denjenigen Bereichen, in denen eine (nahezu) reine Wohnnutzung vorherrscht und zentrenbildende Funktionen allenfalls vereinzelt anzutreffen sind, entsprechend reduziert. In Roxel ist dies insbesondere im Norden des bisherigen ZVB der Fall (Annette-von-Droste-Hülshoff-Straße / Havixbecker Straße), in Handorf entspricht dies dem südlichen Ende und in Mecklenbeck-Mitte betrifft dies lediglich einzelne Lagen östlich des Dingbänger Weges.
- Im **Nahversorgungszentrum Amelsbüren** wird der nördliche Teilbereich (Lailly-en-Val-Platz) aus dem ZVB herausgenommen, da es mit der Ansiedlung des neuen Netto-Marktes im zentralen Ortskern von Amelsbüren inzwischen gelungen ist, die Nahversorgungssituation in Amelsbüren zu stabilisieren. Eine weitere Potenzialfläche für die Ansiedlung von (ggf. auch großflächigem) Einzelhandel wird damit nicht mehr benötigt.
- **Nahversorgungslage Gremmendorf – Albersloher Weg**: Trotz des anstehenden Umzuges des Aldi-Marktes auf den ehemaligen Rewe-Standort auf der östlichen Straßenseite, schließt die Nahversorgungslage weiterhin den zukünftigen Altstandort Aldi mit ein und ermöglicht dort grundsätzlich weiterhin eine Einzelhandelsnutzung (z.B. durch einen Getränke- oder anderen nahversorgungsorientierten Markt).
- **Nahversorgungslage Hilstrup-Mitte – Westfalenstraße**: Diese Nahversorgungslage soll nicht erweitert bzw. in das Stadtbereichszentrum Hilstrup-Mitte – Marktallee integriert werden, da damit negative Folgeeffekte durch den deutlichen Verkaufsflächenzuwachs in diesem Bereich von über 50 % nicht auszuschließen sind. Das im Konzept angelegte, städtebauliche Ziel zur Sicherung und Weiterentwicklung der ZVB – hier in Bezug auf das Stadtbereichszentrum Hilstrup-Mitte und das Nahversorgungszentrum Amelsbüren – wäre damit gefährdet.
- Die bestehende **Münsteraner Sortimentsliste** wurde gezielt überprüft. Es wird jedoch lediglich eine kleinere Änderung vorgeschlagen: Das Sortiment Pharmazeutische Artikel (Apothek) soll zukünftig (aufgrund einer zwingenden landesplanerischen Vorgabe aus Ziel 6.5-2 des Landesentwicklungsplans) als zentrenrelevant und nicht mehr als nahversorgungsrelevant eingestuft werden. Darüber hinaus sind lediglich redaktionelle / begriffliche Änderungen vorgesehen.

Ausblick – Wie geht es weiter?

Der nun vorliegende, mit dem Facharbeitskreis abgestimmte Entwurf für die Konzeptfortschreibung soll im 3. Quartal 2025 veröffentlicht werden. Im Zeitraum der Offenlage bzw. Veröffentlichung des Entwurfs im Internet soll eine zentrale Öffentlichkeitsveranstaltung zur Präsentation und Diskussion des Fortschreibungsentwurfes durchgeführt werden. Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung besteht für die interessierte Öffentlichkeit die Möglichkeit zur Abgabe von Stellungnahmen, Anregungen und Hinweisen zum Entwurf.

Nach der Veröffentlichung des Entwurfs folgt die Aufbereitung der Stellungnahmen und Hinweise aus dieser Beteiligung und die Vorabwägung und ggf. Anpassung des Fortschreibungsentwurfes. Abhängig vom ggf. erforderlichen Anpassungsbedarf kann eine weitere Sitzung des Facharbeitskreises erforderlich werden. Darauf aufbauend erfolgt die Fertigung der abschließenden Beschlussvorlage für den Endbericht.

Nach Anhörung der Bezirksvertretungen und Vorberatung durch die zuständigen Fachausschüsse soll das fortgeschriebene Einzelhandels- und Zentrenkonzept Münster im 1. Halbjahr 2026 durch den

Rat der Stadt als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch beschlossen werden.

Anschließend erfolgt die Veröffentlichung des beschlossenen Konzepts als aktuell fortgeschriebene Grundlage für die Einzelhandelssteuerung und -entwicklung in der Stadt Münster (Druckfassung und Internet).

In Vertretung

gez. Denstorff
Stadtbaurat

Anlage:

Entwurf zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts