

# Kon- zept

05/2025

Fortschreibung des Einzelhandels- und  
Zentrenkonzepts für die Stadt Münster



# Impressum

---

## AUFTRAGNEHMER

**Stadt + Handel Beckmann und  
Föhler Stadtplaner GmbH**

info@stadt-handel.de  
www.stadt-handel.de  
Amtsgericht Dortmund  
Handelsregisternummer  
PR 3496  
Hauptsitz Dortmund

## Standort Dortmund

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

## Standort Hamburg

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

## Standort Karlsruhe

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

## Standort Leipzig

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

---

## AUFTRAGGEBER

**Stadt Münster  
Stadtplanungsamt**  
Albersloher Weg 33  
48155 Münster

---

## TITELBILD

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

---

## OFFENLAGEFASSUNG

---

## VERFASSER

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

Dortmund  
20.05.2025

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

# Inhaltsverzeichnis

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 2.1 RECHTLICHE EINORDNUNG VON EINZELHANDELSKONZEPTEN

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

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

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

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

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

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

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

## 2.2 EUROPÄISCHE EBENE

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

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

## 2.3 LANDES- UND REGIONALPLANUNG

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

### Landesplanerische Vorgaben (LEP NRW)

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

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

festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.“

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

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

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

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

- **[6.5-6 G] Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente:** „Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht überschreiten.“
- **[6.5-7 Z] Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel:** „Abweichend von den Festlegungen 1 bis 6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich.

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

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

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

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

### **Landesinitiative „Zukunft. Innenstadt“ und Einzelhandelserlass NRW 2021**

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

Auch der **Einzelhandelserlass NRW 2021** beinhaltet eine Flexibilisierung bei der raumordnerischen Prüfung von Einzelhandelsvorhaben außerhalb eines festgelegten ZVB. Nach Ziffer 5.8 des Einzelhandelserlasses (siehe S. 85) muss eine Vorlage des Bauantrags bzw. der Bauvoranfrage für ein Einzelhandelsvorhaben außerhalb eines festgelegten ZVB bei der zuständigen Raumordnungsbehörde erst ab einer zur Genehmigung gestellten Verkaufsfläche von über 1.200 m<sup>2</sup> erfolgen. Durch diese Handlungsanweisung soll den Kommunen mehr Eigenverantwortung bei der Zulassung von Einzelhandelsbetrieben bis zu dieser Größenordnung überlassen werden. Zu berücksichtigen ist in diesem Kontext jedoch insbesondere, ob es sich bei mehreren Einzelhandelsbetrieben um eine Funktionseinheit bzw. Agglomeration handelt (vgl. hierzu EH-Erlass NRW 2021).

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

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

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

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

## Regionalplanerische Vorgaben

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

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

- **(1)** „Die festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereiche mit zweckgebundenen Nutzungen für
  - Ferieneinrichtungen, Sport- und Freizeitanlagen (ASB-Z-E),
  - Einrichtungen des Bildungswesens (ASB-Z-B),
  - Einrichtungen des Gesundheitswesens (ASB-Z-G),
  - **Standorte für großflächigen Einzelhandel (ASB-Z-EH),**
  - Militärische Nutzungen (ASB-Z-M),
  - Technologieparks (ASB-Z-TP) und
  - sonstige Zweckbindungen (ASB-Z)

sind den jeweils genannten Zweckbindungen vorbehalten. Weitere Nutzungen sind nur untergeordnet und in einem engen funktionalen Zusammenhang mit der Zweckbindung zulässig. Ihr Umfeld ist von konkurrierenden Nutzungen, die ihre Funktion und ihre Weiterentwicklung beeinträchtigen könnten, freizuhalten.“

- **(2)** „Nach Aufgabe der zweckgebundenen Nutzungen sind diese Bereiche wieder der ursprünglichen Nutzung zuzuführen und / oder der Umgebungsnutzung anzupassen.“

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

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

# 3 Methodik

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

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

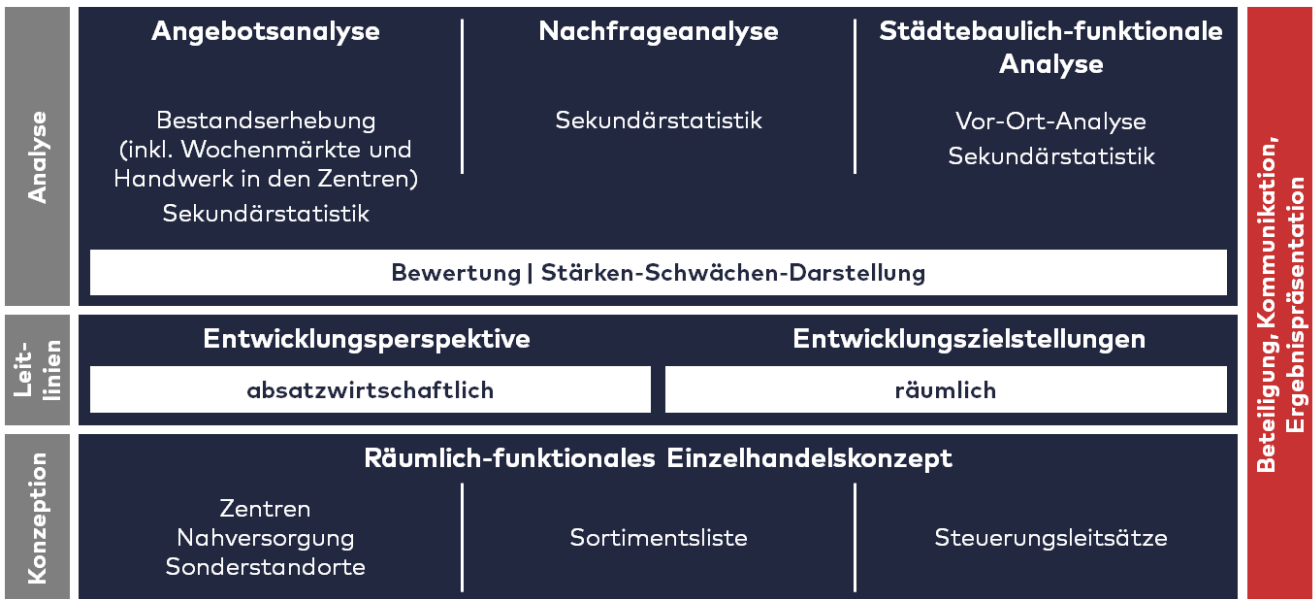


Abbildung 1: Erarbeitungsschritte des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Münster  
Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

## Bestandserhebung

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

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

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

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

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

Angesichts der grundsätzlichen Bedeutung für die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Untersuchungen sind neben dem Ladeneinzelhandel auch Betriebe des Lebensmittelhandwerks (z. B. Fleischer, Bäcker), Tankstellenshops, Kioske und Hofläden erfasst worden. Darüber hinaus sind Ladenleerstände<sup>5</sup> – soweit eine vorherige Einzelhandels- oder ladenähnliche Dienstleistungsnutzung erkennbar war – als wichtiger Indikator der Einzelhandelsstruktur in zentralen Bereichen erfasst worden.

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

Zu den zentrenergänzenden Funktionen zählen u. a.:

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

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

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

## Online-Befragung

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

---

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

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

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

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

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

### **Städtebaulich-funktionale Analyse**

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

### **Weitere Konzepte**

Zur Einordnung der Vorgehensweise und zur weiteren Vertiefung spezifischer stadtentwicklungspolitischer Zielsetzungen wird an dieser Stelle auf bestehende gesamtstädtische Konzepte der Stadt Münster verwiesen. Hierzu zählen insbesondere das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) Münster Innenstadt<sup>6</sup>, die verschiedenen Stadtteilentwicklungskonzepte<sup>7</sup>, das Integrierte Flächenkonzept Münster (IFM)<sup>8</sup> sowie das Baulandprogramm 2024-2032<sup>9</sup>.

---

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

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

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

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

# 4 Markt- und Standortanalyse

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

## 4.1 SIEDLUNGSRÄUMLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

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

### Einordnung in den regionalen Kontext

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

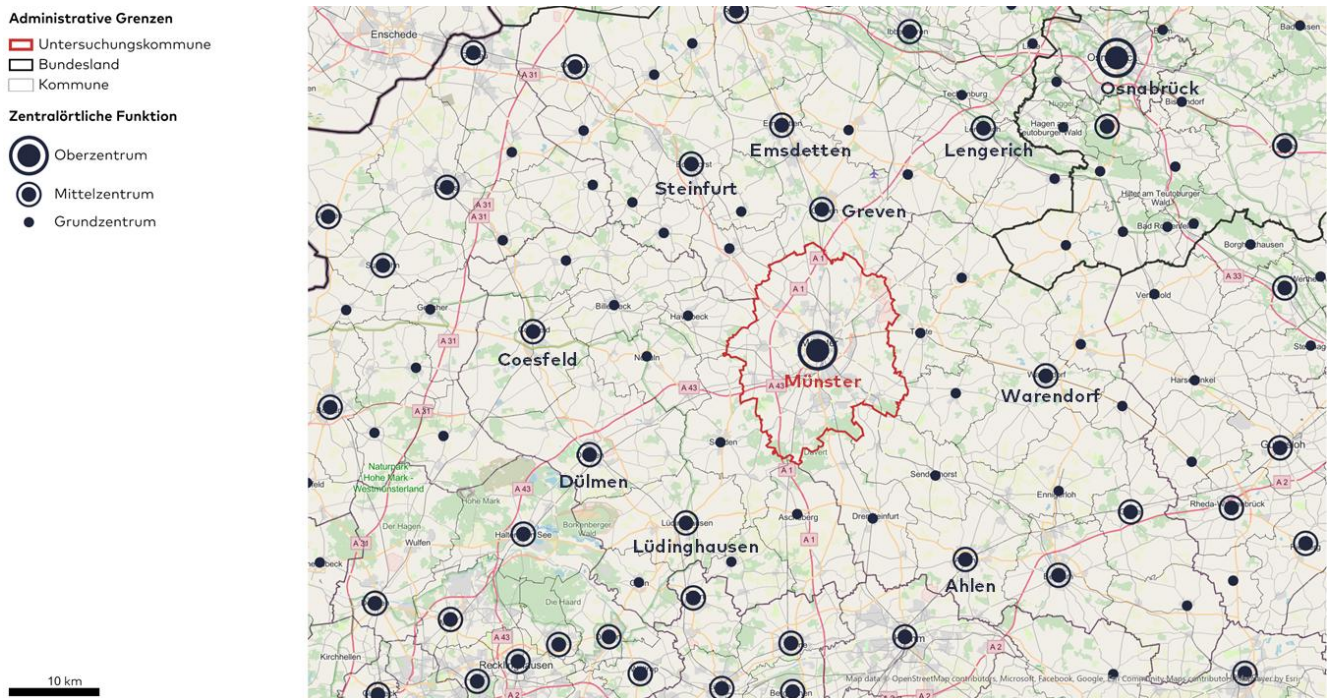


Abbildung 2: Übersichtskarte mit zentralörtlicher Funktion

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

## Siedlungsstruktur und Bevölkerung

Die Stadt Münster setzt sich aus neun Stadtbezirken/Teilbereichen<sup>10</sup> zusammen, in denen insgesamt 321.421 Einwohner leben. Damit ist die Einwohnerzahl im Vergleich zum EHZK Münster 2018 um rd. 5,3 % gestiegen. Die neun Stadtbezirke/Teilbereiche gliedern sich wiederum in insgesamt 45 Stadtteile. Die Stadtbezirke/Teilbereiche Münster-West und Innenstadtring stellen die bevölkerungsreichsten Siedlungsräume in Münster dar, wo mit rd. 63.806 bzw. rd. 55.412 Einwohnern rd. 20 % bzw. rd. 17 % der Gesamtbevölkerung wohnen (Stand: 31.12.2023).<sup>11</sup>

**Tabelle 1: Bevölkerung nach Stadtbezirken/Teilbereichen**

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

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

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

## Verkehrsinfrastruktur

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

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

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

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

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

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

## 4.2 GESAMTSTÄDTISCHE NACHFRAGEANALYSE

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

### Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

Die Stadt Münster verfügt über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft<sup>12</sup> in Höhe von rd. 2.440,1 Mio. Euro. Dies entspricht einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von rd. 7.600 Euro je Einwohner, wobei der größte Anteil der Kaufkraft mit rd. 3.100 Euro je Einwohner nach wie vor auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Backwaren/Fleischwaren und Getränke) entfällt (siehe nachstehende Tabelle).

---

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

**Tabelle 2: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft nach Warengruppen in Münster**

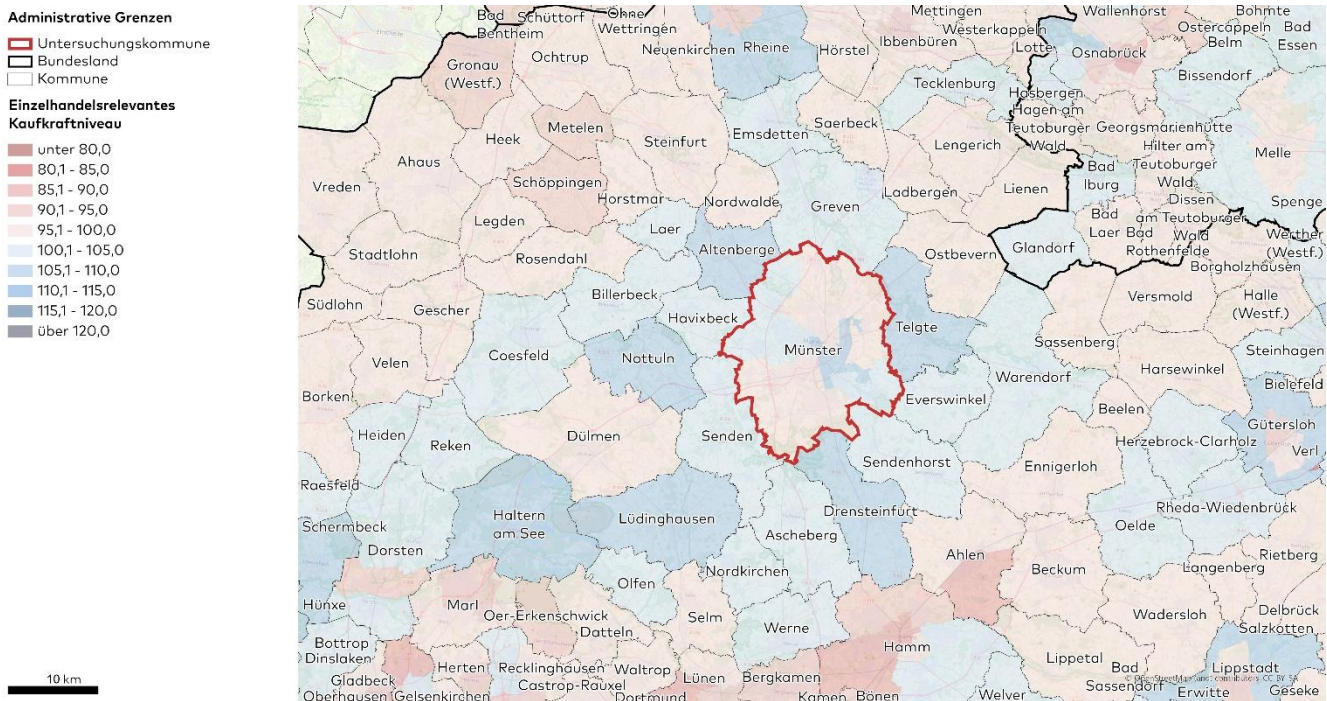
Warengruppe	Kaufkraft in Mio. Euro	Kaufkraft je Einwohner in Euro
Nahrungs- und Genussmittel	990,9	3.088
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik	136,0	424
zoologischer Bedarf	22,3	70
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher/Basteln	74,1	231
<b>Kurzfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>1.223,3</b>	<b>3.812</b>
Bekleidung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

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

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer<sup>13</sup> beträgt in Münster rd. 100 und liegt damit auf dem Niveau des Bundesdurchschnittes (=100). Dabei zeigen sich innerhalb von Münster leichte Abweichungen in Bezug auf das Kaufkraftniveau. In den Nachbarkommunen zeigt sich ein differenziertes Bild im Kontext der

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

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



**Abbildung 3: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in Münster und Umgebung**

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

### Besondere Nachfrageeffekte – Wohnbaumaßnahmen und Tourismus

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

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

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

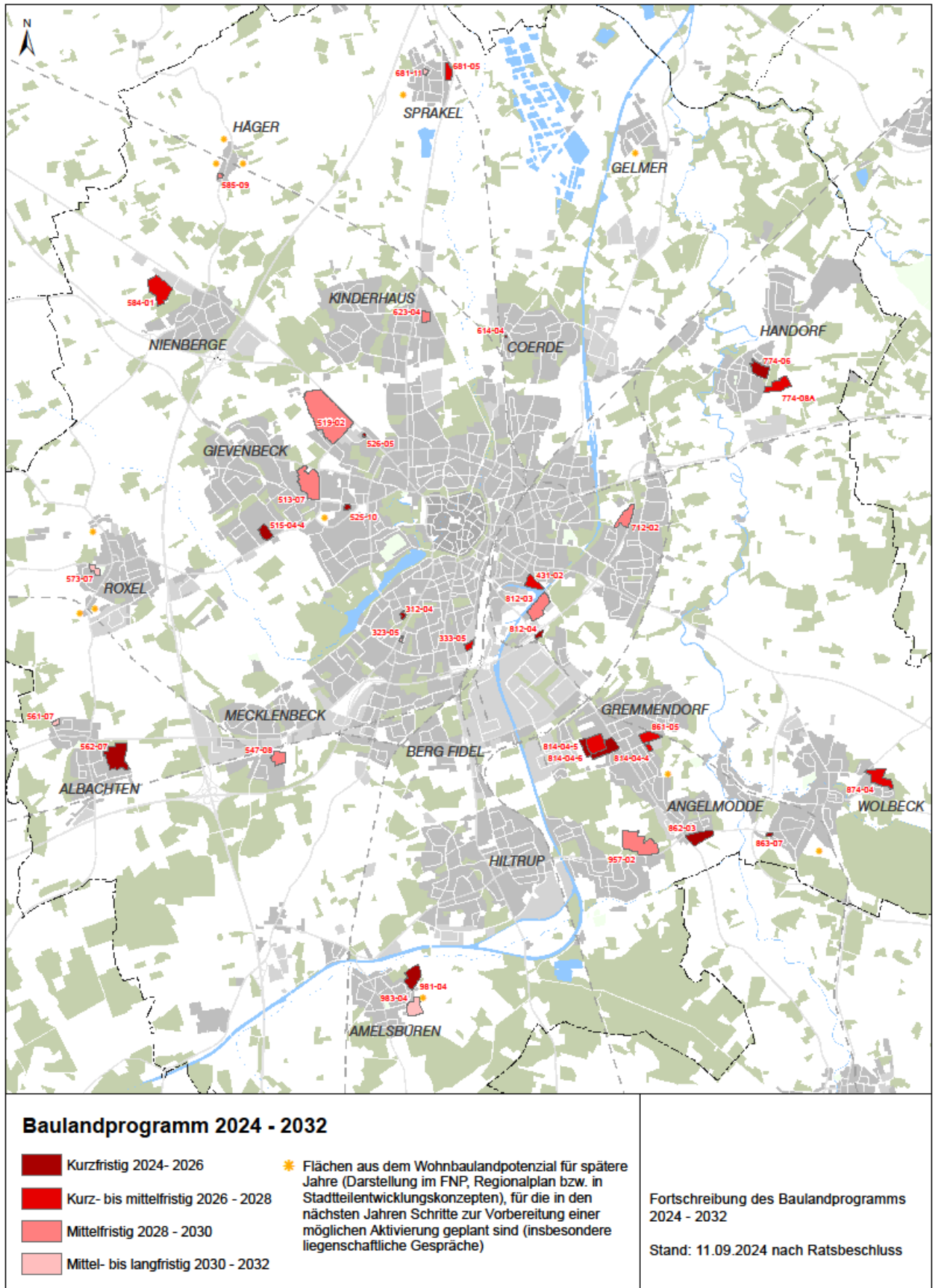
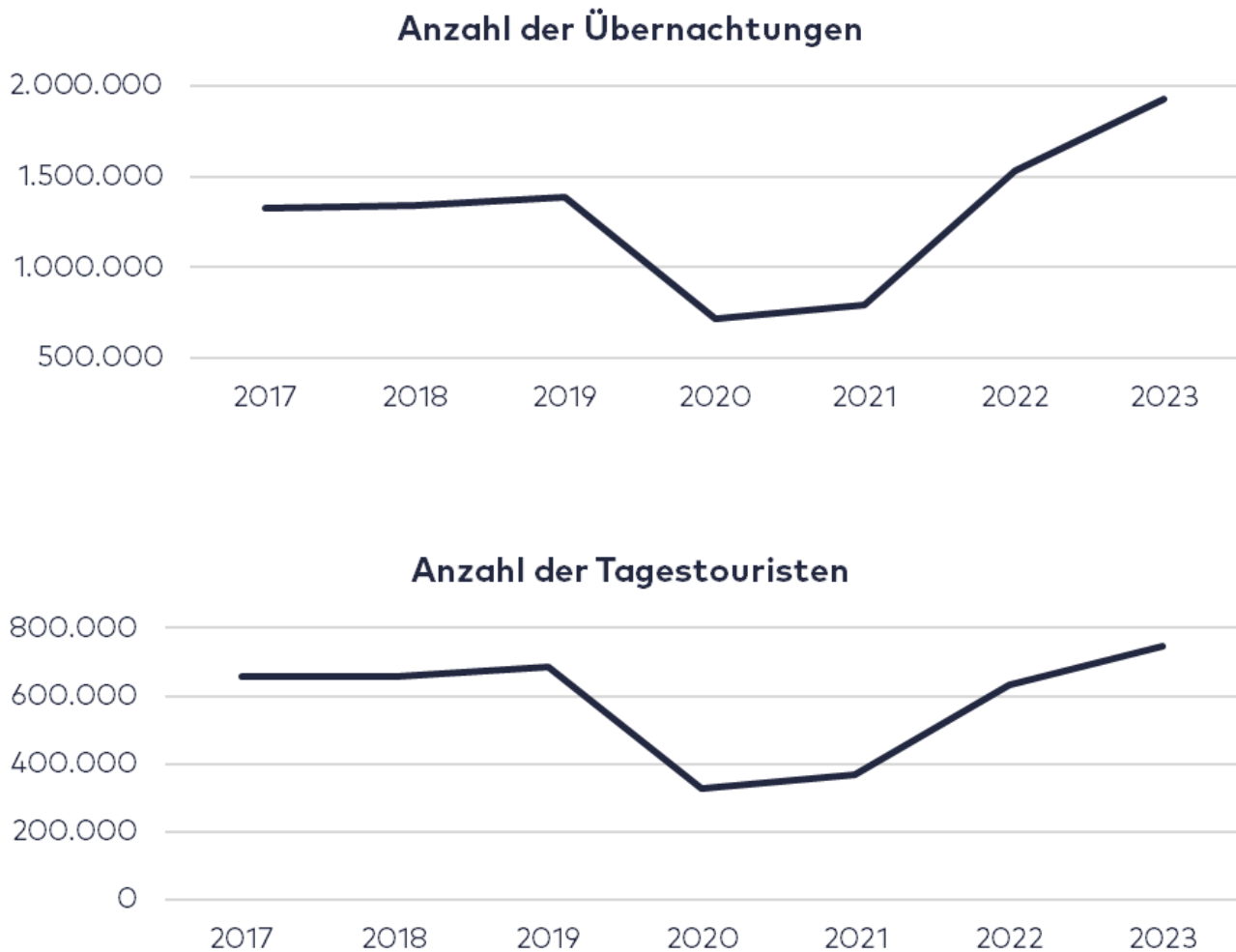


Abbildung 4: Wohnbauentwicklungsmaßnahmen entsprechend des Baulandprogramms 2024 – 2032

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

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



**Abbildung 5: Anzahl der Übernachtungen sowie der Tagestouristen**  
 Quelle: Darstellung und eigene Berechnung Stadt + Handel; Daten: Landesdatenbank NRW.





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

### 4.3 GESAMTSTÄDTISCHE ANGEBOTSANALYSE

Im Stadtgebiet von Münster wurden im Rahmen der aktuellen Einzelhandelsbestandserhebung (08-10/2024) insgesamt 1.613 Einzelhandelsbetriebe erfasst, welche über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 590.700 m<sup>2</sup> verfügen. Die Anzahl der erfassten Betriebe ist gegenüber der letzten Erhebung im Rahmen des EHZZK Münster 2018 (Datenstand: 09-10/2015) um rd. -17,5 % zurückgegangen. Zudem wurden bei der aktuellen Bestandserhebung rd. 53.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche weniger erfasst, was einem Anteil von rd. 8,3 % entspricht (siehe nachfolgende Tabelle). In dieser Entwicklung spiegeln sich die aktuellen und bundesweit erkennbaren Trends in der Zentren- und Einzelhandelslandschaft wider, dabei insbesondere

der Rückgang kleinteiliger (inhabergeführter) Fachgeschäfte. So ist in Münster im Nachgang zur Bestandserhebung 2015 ein deutlicher Rückgang von 317 Betrieben mit einer Verkaufsfläche bis max. 400 m<sup>2</sup> festzustellen. Besonders betroffen zeigen sich in diesem Zusammenhang die online-affinen Warengruppen Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Neue Medien/Unterhaltungselektronik und Spielwaren. Mit einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 1,84 m<sup>2</sup> VKF/EW liegt die Stadt Münster weiterhin deutlich über dem Bundesdurchschnitt (rd. 1,51 m<sup>2</sup> VKF/EW<sup>14</sup>). Diese überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung deutet auf die wichtige Versorgungsfunktion der Stadt als Oberzentrum in einem überwiegend ländlich geprägten Raum hin. Im zeitlichen Verlauf zeigt sich jedoch eine negative Entwicklung der Verkaufsflächenausstattung je Einwohner, was auf die dargestellte Verkaufsflächenabnahme bei gleichzeitig steigender Einwohnerzahl zurückgeht. Diese Entwicklung folgt damit den seit dem Jahr 2009 festzustellenden Trend.

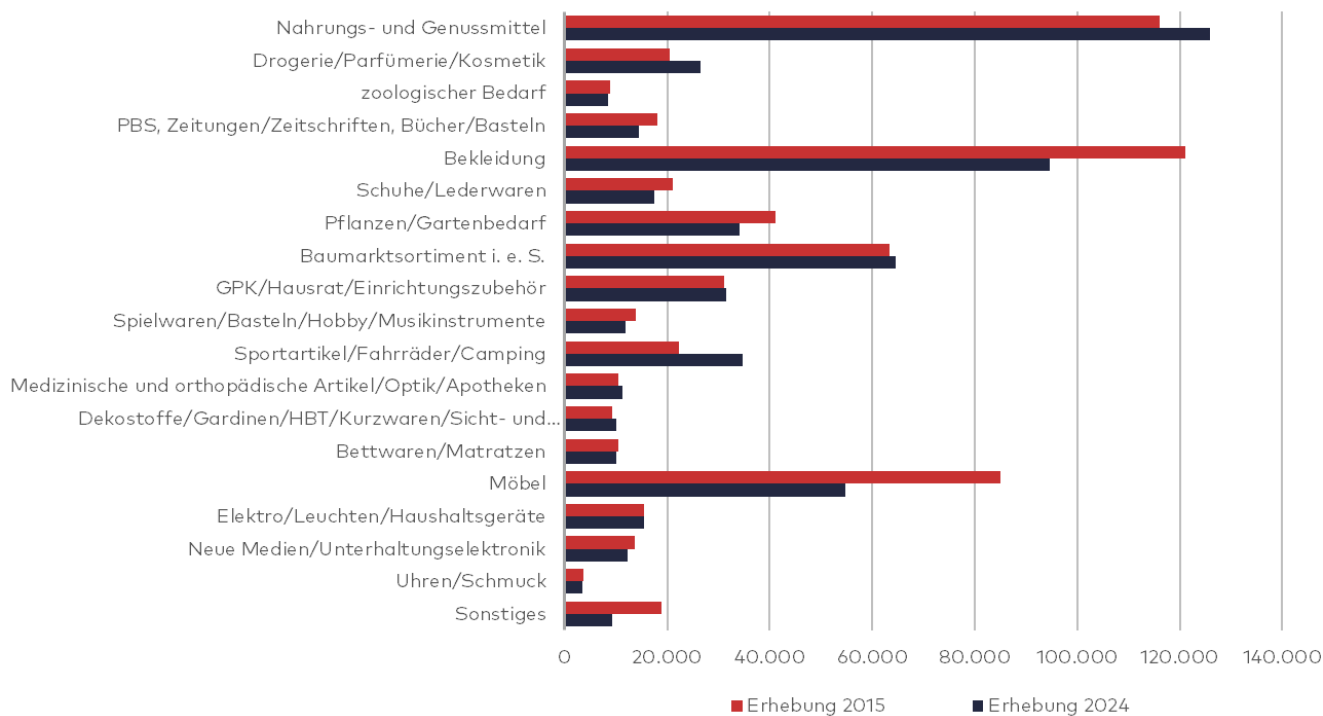
**Tabelle 3: Einzelhandelsbestand in Münster – Relevante Kennwerte im Vergleich**

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

Quelle: Darstellung und Erhebung Stadt + Handel 08-10/2024, inkl. konkret absehbarer Verkaufsflächenentwicklungen; EHZK Münster 2018; Einwohner: Stadt Münster (Stand: 31.12.2023); Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> gerundet; Angaben ohne Leerstände.

Bezogen auf die sortimentspezifische Verkaufsflächenausstattung zeigt sich, dass nach wie vor deutliche Angebotsschwerpunkte in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel und Bekleidung festzustellen sind. Während dabei im Lebensmittelsegment die Verkaufsfläche leicht zugenommen hat, ist die gesamtstädtische Verkaufsfläche in der Bekleidungsbranche deutlich rückläufig (Rückgang von rd. 26.400 m<sup>2</sup> VKF). Ebenfalls auffällig ist die negative Verkaufsflächenentwicklung im Bereich Möbel, die zum einen aus mehreren Marktsegmenten seit 2015 resultiert (u. a. Preis-Rebell, Seats and Sofas und Sensa Möbelhaus). Zum anderen ist der sortimentspezifische Verkaufsflächenrückgang aus der Nachnutzung des Möbelhauses Finke durch den Anbieter Möbel Höffner und der damit einhergehenden Verschiebung der Sortiments- und Angebotsstruktur zu begründen.

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



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

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

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

**Tabelle 4: Einzelhandelsbestand nach Lagebereichen**

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

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

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

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

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

### Umsatz und Zentralität

Die Ermittlung der aktuellen kommunalen Umsätze<sup>15</sup> im Einzelhandel basiert auf allgemeinen und für die Stadt Münster spezifizierten angebots- und nachfrage-seitigen Eingangsparametern.




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

Insgesamt lässt sich hieraus ein gesamtstädtischer Einzelhandelsumsatz von rd. 2.722,1 Mio. Euro brutto je Jahr ermitteln. Gemessen an der vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft ergibt sich somit eine Einzelhandelszentralität<sup>16</sup> von rd. 112 %.

<sup>15</sup> Umsätze nachfolgend angegeben als Brutto-Jahresumsatz.

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

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

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

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

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

Im **kurzfristigen Bedarfsbereich** wird insgesamt eine Zentralität von rd. 102 % erreicht. Dabei zeigen sich im Sortimentsbereich Drogerie/Parfümerie/Kosmetik deutliche Kaufkraftzuflüsse, die u. a. mit der faktischen Mitversorgungsfunktion für (Teilbereiche der) Umlandkommunen mit eingeschränkten Betriebstypenmix (hier insbesondere Fehlen eines Drogeriefachmarktes) einhergeht. Die Zentralitätswerte in den weiteren nahversorgungsrelevanten Sortimenten deuten auf geringfügige Kaufkraftabflüsse hin. In diesem Zusammenhang gilt es jedoch zu würdigen, dass es sich bei der Warengruppe PBS<sup>17</sup>, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher um eine online-affine Warengruppe handelt. Darüber hinaus ist auch im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel eine im zeitlichen Verlauf zunehmende Bedeutung des Online-Handels (jedoch insgesamt auf deutlich geringeren Gesamtniveau) festzustellen.

<sup>17</sup> PBS = Papier, Bürobedarf, Schreibwaren

**Tabelle 6: Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Münster**

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

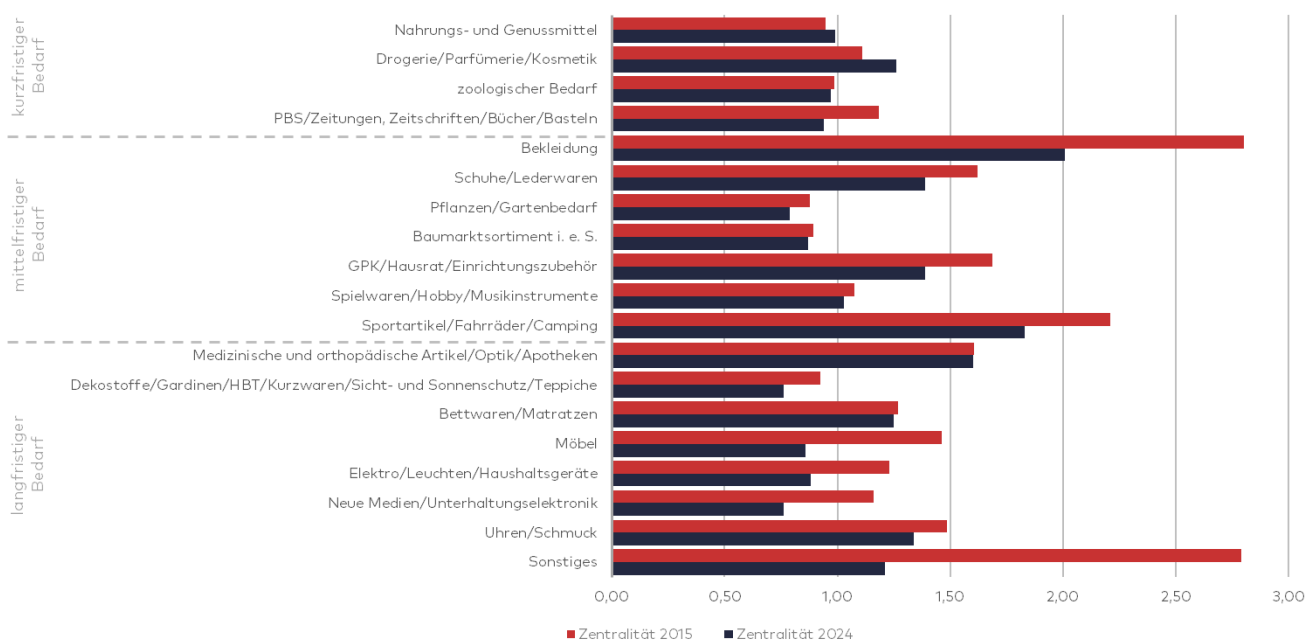
Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 08-10/2024; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2024; PBS = Papier, Bürobedarf, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; HBT = Haus-, Bett-, Tischwäsche; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör; Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet; Differenzen in den Summen rundungsbedingt möglich.

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

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

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

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



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

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

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

# 5

# Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung

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

## 5.1 ÜBERGEORDNETE RÄUMLICHE ENTWICKLUNGSZIELE FÜR DIE STADT MÜNSTER

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

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

1. Ziel Stärkung der Gesamtstadt	2. Ziel Erhalt und Stärkung des ZVB City/Innenstadt	3. Ziel Erhalt und Stärkung der weiteren ZVB	4. Ziel Sicherung und Stärkung der Nahversorgung	5. Ziel Ergänzung durch Sonderstandorte
<ul style="list-style-type: none"> <li>Erhalt und Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Münster</li> <li>Sicherung und sortimentspezifische Stärkung der Einzelhandelszentralität (nach Möglichkeit Ausschöpfung der Entwicklungsperspektiven)</li> <li>Funktionsgerechte Arbeitsteilung zwischen den ZVB und den Sonderstandorten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Würdigung der Innenstadt als städtebaulich höchst bedeutsamen ZVB</li> <li>Qualitative und nach Möglichkeit quantitative Weiterentwicklung des Einzelhandels</li> <li>(Weiterhin) Profilierung gegenüber den Fachmarktstrukturen außerhalb des ZVB (Fokus auf Funktionsvielfalt, Individualität, Beratung und Service, Erlebnis sowie Aufenthaltsqualitäten)</li> <li>Im Sinne einer hohen Multifunktionalität Sicherung und Stärkung der Nutzungen jenseits des Einzelhandels (Gastronomie, Handwerk, Dienstleistung) als wichtiger Frequenzbringer und belebender Faktor</li> <li>Ergänzung der Nutzungsstruktur durch innerstädtisches Wohnen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sicherung und funktionsgerechte Stärkung der Stadtbereichs-, Stadtteil- und Nahversorgungszentren gemäß ihrer jeweiligen Versorgungsfunktion (ohne negative Auswirkungen auf ZVB und die wohnortnahe Versorgung)</li> <li>Weiterentwicklung der Funktionsmischung aus Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung, Handwerk und Wohnen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zukunftsfähigkeit der Nahversorgungsstrukturen unter Berücksichtigung der Einwohnerentwicklung und des demographischen Wandels langfristig sichern</li> <li>Erhalt und funktionsgerechte Weiterentwicklung des Nahversorgungsangebots in den ZVB</li> <li>Städtebaulich sinnvolle Standorte außerhalb der ZVB sichern sowie bedarfsgerecht weiterentwickeln</li> <li>Prüfung der Möglichkeit für eine stadtteilspezifisch angepasste Nahversorgung in kleineren Stadtteilen</li> <li>VKF-Entwicklungen ohne negative Auswirkungen auf ZVB sowie die wohnortnahe Versorgung und nur sofern landesplanerisch konform</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sinnvolle Angebotsergänzung durch Standorte außerhalb der Zentrenstruktur (dabei Fokus auf bestehende Standorte)</li> <li>Im Sinne einer funktionsgerechten Arbeitsteilung (siehe Ziel 1) abgestimmte Entwicklung mit den ZVB (hierbei insb. mit der City/Innenstadt)</li> <li>Restriktive Handhabung zentrenrelevanter sowie nahversorgungsrelevanter Sortimente</li> <li>Voraussetzung ist eine absatzwirtschaftlich und städtebaulich verträgliche sowie landesplanerisch konforme Projektierung</li> <li>Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe</li> </ul>

Abbildung 8: Übergeordnete räumliche Entwicklungszielstellungen für die Stadt Münster

Quelle: Darstellung Stadt + Handel

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

## 5.2 ENTWICKLUNGSPERSPEKTIVE

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

### 5.2.1 Vorbemerkung zur ermittelten Entwicklungsperspektive

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

- Die Betrachtung dient der **Ermittlung möglicher Entwicklungsperspektiven** auf Basis zukünftiger angebots- und nachfrageseitiger Entwicklungen. Die Betrachtung stellt somit **keine „Grenze der Entwicklung“** dar. Sie dient vielmehr als Leitplanke für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung und deckt **Handlungsbedarfe** auf.
- Insbesondere im Zusammenhang mit dem aktuellen Urteil des Europäischen Gerichtshofs in der Sache Visser/Appingedam<sup>18</sup> sollen die hier aufgezeigten Entwicklungsperspektiven **keinen abschließenden Begründungszusammenhang** für die Beurteilung von Einzelhandelsentwicklungen liefern, sondern eine erste Einschätzung bezüglich der **Auswirkungsintensität neuer Entwicklungen** bieten. Diese sind zwingend hinsichtlich ihrer jeweiligen städtebaulichen Wirkungen **im Einzelfall** zu untersuchen.
- Geringe oder fehlende Entwicklungsperspektiven stellen somit **keinesfalls ein „Entwicklungsverbot“** dar, sondern sind im Rahmen einer späteren **standortbezogenen und städtebaulichen Gesamtabwägung** zu berücksichtigen. Insbesondere Entwicklungen in den zentralen Versorgungsbereichen sind unter Beachtung landesplanerischer und städtebaulicher Ziele und Grundsätze sowie der Zielstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zu befürworten. Werden über diese Entwicklungsperspektiven hinaus Verkaufsflächen geschaffen, so sind zunächst grundsätzlich **erhöhte Umsatzumverteilungen** zu erwarten. **Die Standortfrage ist in diesem Fall entscheidend.** Eine städtebauliche Beurteilung erfolgt **einzelfallbezogen**. Dies impliziert, dass die hier beschriebenen Entwicklungsperspektiven im engen Kontext mit den übergeordneten Entwicklungszielstellungen und dem Zentren- und Standortkonzept zu sehen sind. Erst im Kontext des **räumlich gefassten Entwicklungsleitbilds** können die absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven zur Verfolgung stadtentwicklungspolitischer Ziele eingesetzt werden.

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

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

## 5.2.2 Methodik und Berechnung

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



Abbildung 9: Methodik zur Ermittlung der Entwicklungsperspektive

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

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

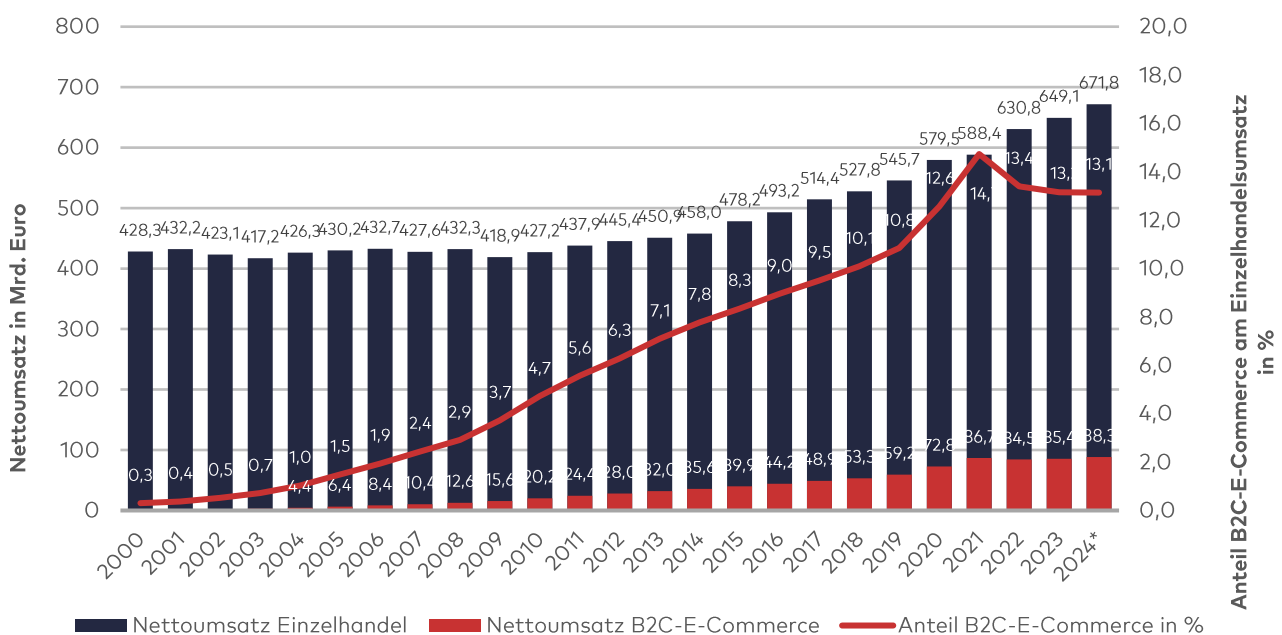
Die Entwicklungsperspektive wird (mit Verweis auf das Baulandprogramm Münster 2024 -2032) für das Prognosejahr 2032 ermittelt, um realistische Eingangsparmeter zu verwenden und die Möglichkeit von Scheingenaugkeiten zu minimieren. Im Folgenden werden die wesentlichen Eingangsgrößen für den relevanten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

**Tabelle 7: Relevante Rahmenbedingungen für die absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven von Münster**

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

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

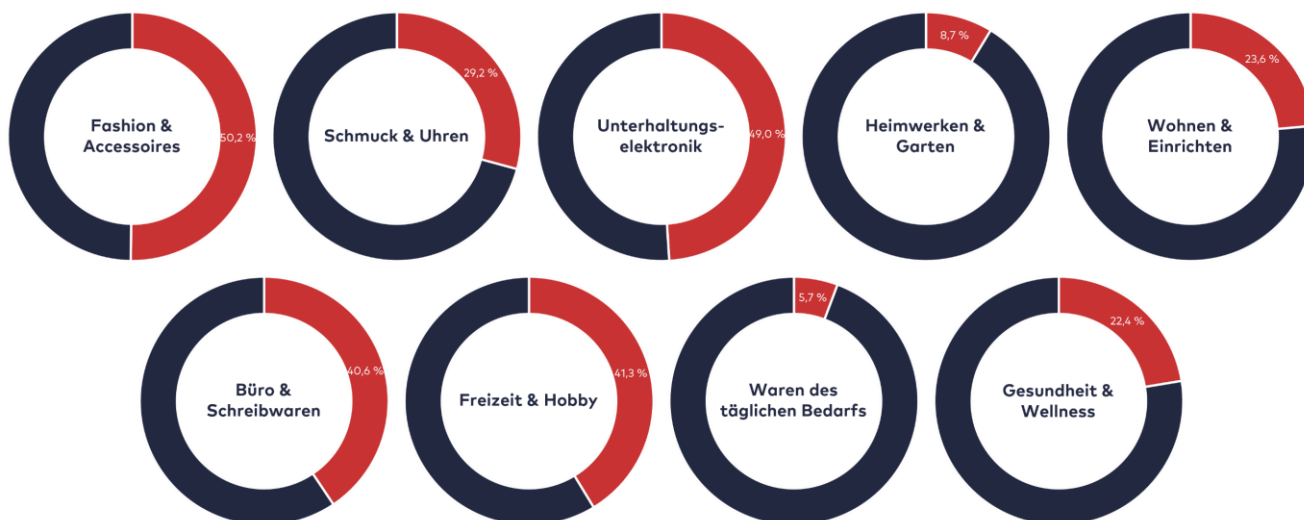
Eine besondere Herausforderung für den stationären Einzelhandel stellt der **Online-Handel** dar, dessen Bedeutung in Deutschland im Verlauf der letzten Jahre stetig angewachsen ist. Im Jahr 2021 erreichte der Einzelhandelsumsatz im Online-Segment mit rd. 86,7 Mrd. Euro (rd. 14,7 % des gesamten Einzelhandelsumsatzes)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



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

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

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



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

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

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

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

### **5.2.3 Warengruppenspezifische Entwicklungsperspektive für Münster**

Unter Berücksichtigung der zuvor dargestellten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen sowie der versorgungsstrukturellen und stadtentwicklungspolitischen Impulse ergeben sich für die Stadt Münster bis 2032 warengruppenspezifische Entwicklungsperspektiven, die nachfolgend in qualitativer Form dargestellt werden. Auf eine quantitative Darstellung in Form von konkreten Verkaufsflächenzahlen – wie noch im EHZK Münster 2018 – wird an dieser Stelle bewusst verzichtet, da diese fälschlicherweise in der Praxis häufig als Handlungsschwellen verstanden werden<sup>19</sup>. Zudem ist in diesem Kontext auf das vorgenannte EuGH-Urteil zur Dienstleistungsrichtlinie (siehe Kapitel 5.2.1) zu verweisen.

---

<sup>19</sup> Etwaige Verkaufsflächenentwicklungen sind im Einzelfall vorhabenbezogen zu prüfen.

**Tabelle 8: Warengruppenspezifische Entwicklungsperspektiven für die Stadt Münster bis 2032**

Warengruppe	Handlungsbedarf	Erläuterung
Nahrungs- und Genussmittel	■ ■ □	<ul style="list-style-type: none"> <li>angesichts der leicht unterdurchschnittlichen Ausstattungswerte sollte die bestehende Versorgungsfunktion langfristig gesichert werden; somit Verfestigung und zukunftsfähige Aufstellung der Nahversorgungsstrukturen unter Berücksichtigung der signifikanten Wohnbauentwicklungsmaßnahmen</li> <li>darüber hinaus Prüfung der Möglichkeit zur bedarfsgerechten Verbesserung der räumlichen, quantitativen und qualitativen Nahversorgung in bislang bzw. perspektivisch unterversorgten Siedlungsbereichen</li> </ul>
Drogerie, Parfümerie & Kosmetik	■ □ □	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zukunftsfähigkeit der Versorgungsfunktion im Drogeriewarenfachmarkt-Segment unter Beachtung der perspektivisch steigenden Bedarfe langfristig sichern</li> <li>Sicherung und Weiterentwicklung (hierbei zentrale Versorgungsbereiche als räumliche Fokusbereiche) der Vielzahl an lokalen Fachgeschäften (hier: Parfümerie, Kosmetikläden)</li> </ul>
sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich	■ □ □	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erhalt der strukturprägenden Buchhandlungen im ZVB City/Innenstadt als wichtige innerstädtische Ankerbetriebe</li> <li>Sicherung der weiteren Fachgeschäfte (u. a. Buchläden, Schreibwarengeschäfte, Blumenläden)</li> <li>mögliche quantitative Angebotsarrondierungen um kleinteilige Fachgeschäfte bzw. Fachmarktstrukturen im Bereich PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher (dabei räumlicher Fokus auf die zentralen Versorgungsbereiche)</li> <li>langfristige Sicherung der Fachmarktstrukturen im Segment zoologischer Bedarf, darüber hinaus bestehen mögliche Entwicklungspotenziale zur gezielten Angebotsarrondierung um kleinere (spezialisierter) Angebotsformen oder zur Erweiterung im Bestand</li> </ul>
Fashion & Accessoires	■ □ □	<ul style="list-style-type: none"> <li>im Zusammenhang mit der starken Konkurrenz durch den Online-Handel sowie den Folgen der weltweiten multiplen Krisen Fokus und dem damit einhergehenden geringen Expansionsgeschehen Fokus auf Sicherung der bestehenden Versorgungsfunktion</li> </ul>
Heimwerken & Garten	■ ■ □	<ul style="list-style-type: none"> <li>angesichts der unterdurchschnittlichen Zentralität sowie der Bedeutung Münsters als Oberzentrum Sicherung sowie gezielte Weiterentwicklung der Versorgungsfunktion im Sortiment Pflanzen/Gartenbedarf sowie im Baumarktsegment</li> </ul>
Freizeit & Hobby	■ □ □	<ul style="list-style-type: none"> <li>unter besonderer Beachtung der Konkurrenz durch den Online-Handel Erhalt der (spezialisierten) Fachgeschäfte und Fachmärkte in den Bereichen Spielwaren/Hobby/Musikinstrumente sowie Sport- und Campingartikel</li> <li>im Kontext der besonderen Rolle Münsters als Fahrradstadt sowie dem Trend zur Mobilitätswende langfristige Sicherung der guten Ausstattungswerte im Fahrrad-Segment</li> </ul>

Warengruppe	Handlungsbedarf	Erläuterung
Gesundheit & Wellness	■□□	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sicherung des lokalen Angebots (Apotheken, Optiker, Hörgeräteakustiker, Sanitätshäuser) insbesondere auch vor dem Hintergrund des demografischen Wandels</li> </ul>
Wohnen & Einrichten	■ ■ □	<ul style="list-style-type: none"> <li>in der Warengruppen GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör sowie Bettwaren/Matratten insbesondere Sicherung der bestehenden Versorgungsangebote im Haupt- und Randsortiment</li> <li>angesichts der unterdurchschnittlichen Zentralität sowie der Bedeutung Münsters als Oberzentrum Weiterentwicklung des Angebotes im Bereich Möbel (Entwicklungspotenzial entspricht aktuell gängigen Betriebstypologien für klassische Möbelanbieter)</li> <li>in der Warengruppe Dekostoffe/Gardinen/HBT/Kurzwaren/Sicht- und Sonnenschutz/Teppiche sind über die bestehende Versorgungsfunktion hinaus Entwicklungsperspektiven zum Ausbau des Angebotes vorhanden, die für Neuansiedlungen oder zur Erweiterung im Bestand genutzt werden können</li> </ul>
(Unterhaltungs-) Elektronik & Haushaltsgeräte	■ ■ □	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sicherung der lokalen Angebotsstrukturen (u. a. Elektronik-Fachmärkte sowie weitere Fachgeschäfte)</li> <li>Unter Berücksichtigung der aktuellen Ausstattungswerte darüber hinaus Möglichkeiten zur quantitativen Angebotsergänzung in Form von weiteren Fachmärkten bzw. Fachgeschäften gegeben</li> </ul>
Uhren & Schmuck	■□□	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erhalt der lokalen Fachgeschäfte (Uhren- und Schmuckgeschäfte, Goldschmiede)</li> </ul>

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

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

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

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

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

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

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

# 6 Zentrenkonzept

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

## 6.1 PLANUNGSRECHTLICHE EINORDNUNG UND FESTLEGUNGSKRITERIEN VON ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHEN

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

### Entwicklungen in Planungsrecht und Rechtsprechung

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

### Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche

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

Stadtgebiet bilden die zentralen Versorgungsbereiche das gesamtstädtische Standortsystem.

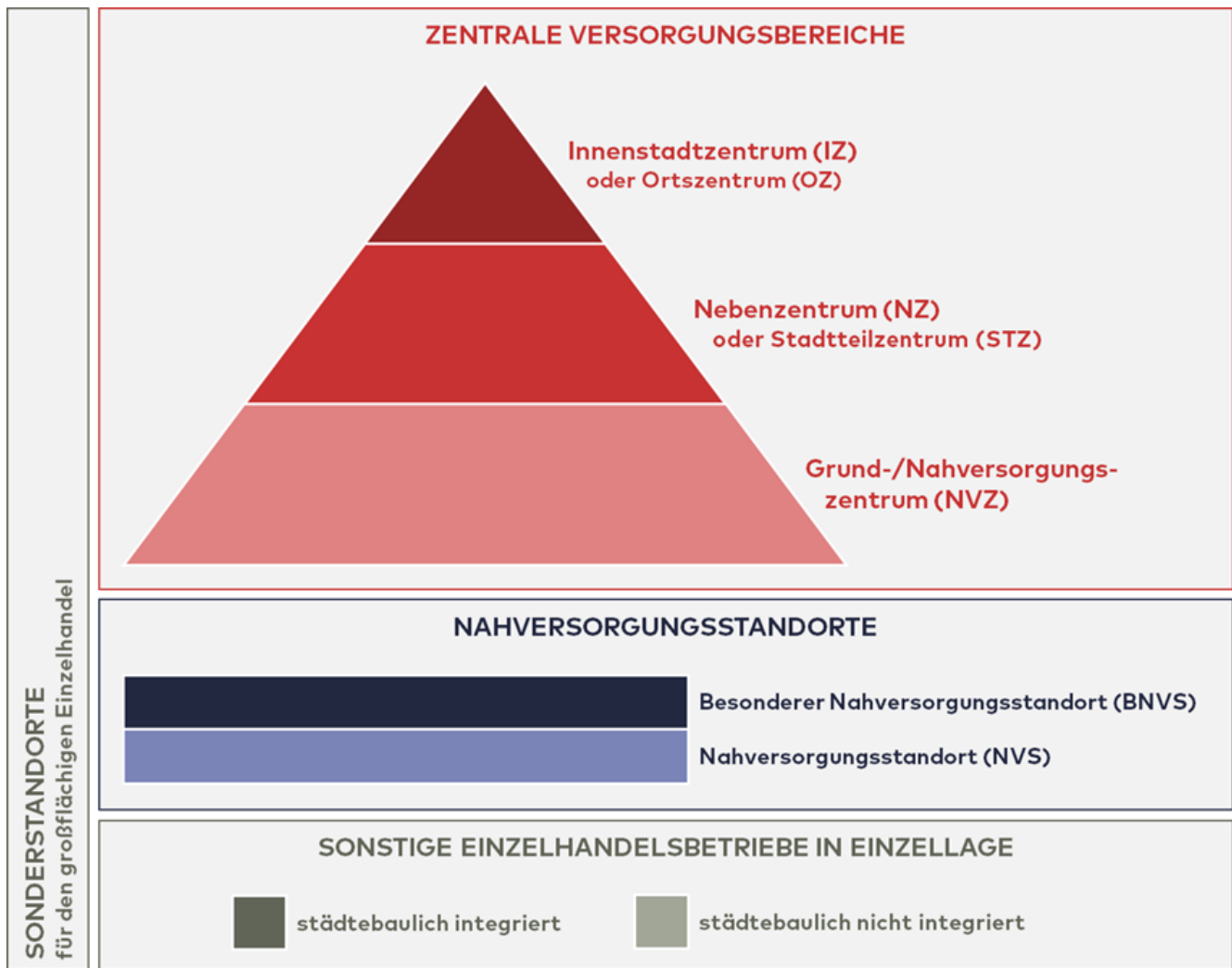


Abbildung 12: Das hierarchisch abgestufte Zentren- und Standortsystem (modellhaft)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Die einzelnen Zentrentypen unterscheiden sich hinsichtlich der Tiefe und der Breite der Versorgungsfunktion:<sup>20</sup>

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

<sup>20</sup> Vgl. Kuschnerus/Bischopink/Wirth 2018, S. 101.

Der Bundesgesetzgeber erläutert zu zentralen Versorgungsbereichen, dass sich ihre Festlegung

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

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

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

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

---

## EIN ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH IST EIN

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

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

---

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

<sup>22</sup> Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

<sup>23</sup> Vgl. BVerwG Beschluss vom 20. November 2006 – AZ: 4 B 50.06.

<sup>24</sup> Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

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

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

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

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

---

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

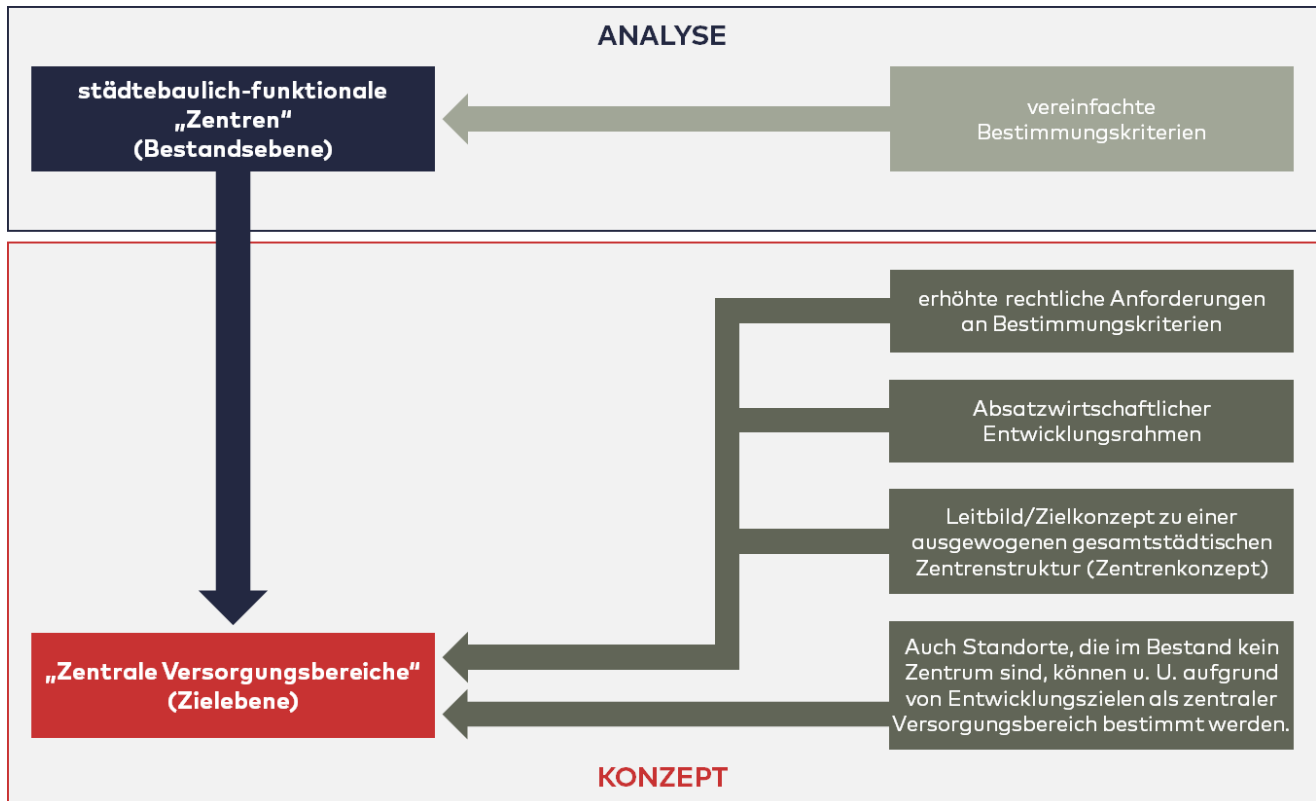


Abbildung 13: Methodik der Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

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

## FESTLEGUNGSKRITERIEN FÜR ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE

### Aspekte des Einzelhandels

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

### Sonstige Aspekte

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

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

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

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

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

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

## 6.2 ZENTREN- UND STANDORTSTRUKTUR

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

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

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

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

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

Bezogen auf das vorgenannte Nahversorgungszentrum Sprakel ist folgendes festzuhalten:

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

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

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

### **Einordnung Standortbereich künftiges Stadtquartier MMQ1 – Austermannstraße**

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

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

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

**In diesem Zusammenhang wird die gemäß EHZK Münster 2018 ausgewiesene Nahversorgungslage Austermannstraße (D\_28) aufgelöst bzw. nunmehr als Teilbereich des Stadtteilzentrums definiert.**

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

#### **Einordnung Nahversorgungslage Hiltrup-Ost – Osttor (D\_12)**

- Realisierung eines neuen Baugebiets nördlich der Straße Osttor (rd. 850 bis 1.000 neue Wohneinheiten)
- In diesem Zusammenhang städtebauliche Zielstellung zur Entwicklung eines neuen zentralen Versorgungsbereiches (u. a.: Vollsortimenter mit rd. 2.000 m<sup>2</sup> VKF), um perspektivisch eine angemessene Nahversorgung für den wachsenden Stadtteil sicherzustellen (vgl. STEK Münster Hiltrup-Ost 10/2022)
- Im Rahmen einer konkreten Bauleitplanung sind Verkaufsflächenentwicklungen unter Berücksichtigung der städtebaulichen und landesplanerischen Verträglichkeit im Einzelfall dezidiert zu prüfen
- Fachgutachterliche Empfehlung für die Konzipierung eines neuen zentralen Versorgungsbereiches in Hiltrup-Ost liegt bereits vor (Stadt + Handel 03/2021)
- Bauleitplanverfahren bereits eingeleitet
- Der neu geplante zentrale Versorgungsbereich schmiegt sich unmittelbar an die bestehende Nahversorgungslage Hiltrup-Ost – Osttor (D\_12) an

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

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

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

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

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

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

**Tabelle 10: Fortschreibung der Zentrenstruktur in Münster (Zielperspektive)**

**A City/Innenstadt**

A\_1 City/Innenstadt

**B Stadtbereichszentren**

B\_1 Kinderhaus – Idenbrockplatz

B\_2 Grevener Straße – Germania/Yorkcenter

B\_3 Schiffahrter Damm

B\_4 Hansaring

B\_5 Friedrich-Ebert-Straße

B\_6 Hiltrup-Mitte

B\_7 Mecklenbeck – südlich Weseler Straße

B\_8 Gievenbeck – Roxeler Straße

**C1 Stadtteilzentren**

C1\_1 Coerde

C1\_2 Handorf

C1\_3 Warendorfer Straße

C1\_4 Wolbecker Straße (westlich)

C1\_5 Hammer Straße

C1\_6 Mauritz-Ost – Wolbecker Straße

C1\_7 Gremmendorf – Albersloher Weg/Yorkskaserne

C1\_8 Wolbeck-Mitte

C1\_9 Hiltrup-West

C1\_10 Mecklenbeck-Mitte

C1\_11 Albachten

C1\_12 Roxel

C1\_13 Gievenbeck-Mitte

C1\_14 Nienberge

C1\_15 Austermannstraße (MMQ1)

C1\_16 Hiltrup-Ost – Osttor

**C2 Nahversorgungszentren**

C2\_2 Zentrum Nord

C2\_3 Mauritz-Ost – Mondstraße

C2\_4 Wolbeck – Münsterstraße

C2\_5 Berg-Fidel

C2\_6 Amelsbüren

C2\_7 Aaseestadt

C2\_8 Gievenbeck – Heekweg

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

## 6.2.1 Weitere Zentrenfunktionen jenseits des stationären Einzelhandels

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

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

### ***Bedeutung und Funktion der Gastronomie für die Zentren(entwicklung)***

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

Die Gastronomie gilt im Zuge aktueller, tendenziell negativer Einzelhandels- und Zentrenrends als Hoffnungsträger für florierende Innenstädte und Zentren von Morgen. Insbesondere die Kopplungsmöglichkeiten und Synergieeffekte haben sich in den letzten Jahren zunehmend verstärkt. So stellt die Gastronomie nach dem Einkaufen den zweitwichtigsten Grund eines Innenstadt-/Zentrenbesuchs dar. Gleichzeitig werden über 60 % der Einkäufe mit einem Gastronomiebesuch verbunden<sup>29</sup>.

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

<sup>29</sup> vgl. CIMA Beratung + Management GmbH: cima.monitor 2024

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

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

### ***Bedeutung und Funktion des Handwerks für die Zentren(entwicklung)***

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

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

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

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

### ***Bedeutung und Funktion der Wochenmärkte für die Zentren(entwicklung)***

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

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

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

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

### 6.2.2 Online-Befragung

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

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

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

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

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