

## 6.2.3 Zentraler Versorgungsbereich City/Innenstadt

### ZVB CITY/INNENSTADT (A\_1)

#### Funktionszuweisung

#### Gesamtstädtische und regionale Versorgungsfunktion

##### Funktion

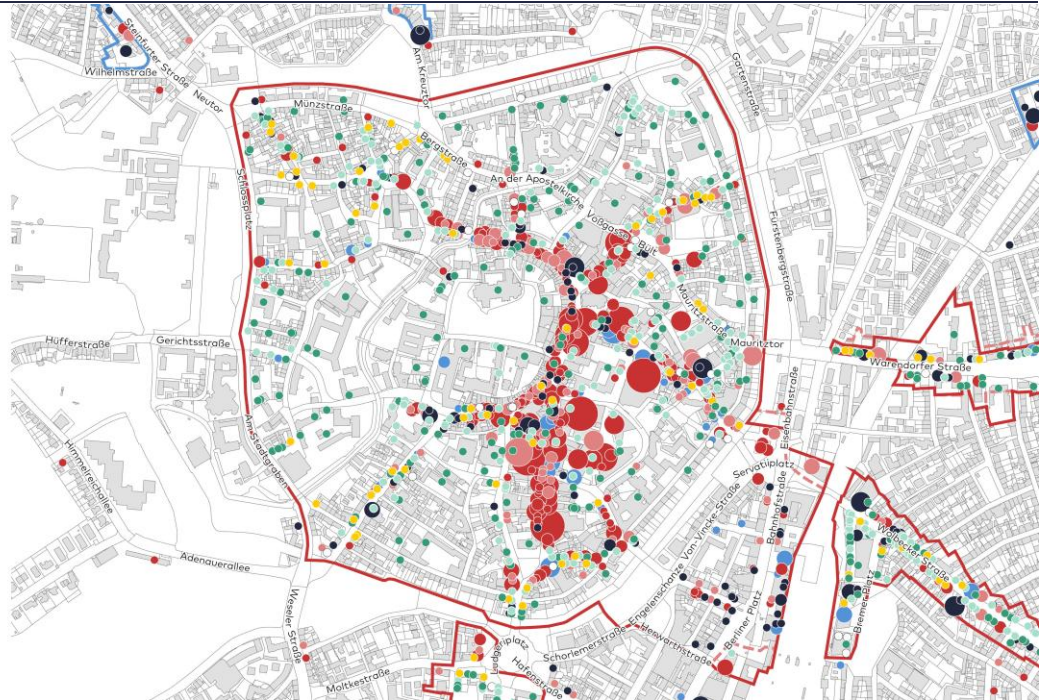
- Nahrungs- und Genussmittel\*
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf
- Gastronomie
- Handwerk\*\*
- Weitere Zentrenergänzende Funktion\*\*\*
- Leerstand

##### Betriebsgrößenstruktur in m<sup>2</sup>

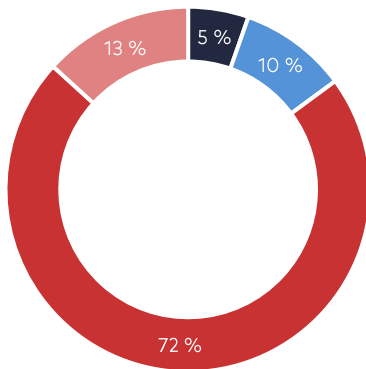
- unter 100 m<sup>2</sup>
- 100 - 399 m<sup>2</sup>
- 400 - 799 m<sup>2</sup>
- 800 - 1.499 m<sup>2</sup>
- 1.500 - 2.499 m<sup>2</sup>
- 2.500 - 4.999 m<sup>2</sup>
- ab 5.000 m<sup>2</sup>

##### Zentren- und Standortabgrenzungen

- ▭ ZVB-Abgrenzung EHJK 2018
- ▭ ZVB-Abgrenzung EHJK 2025
- ▭ Nahversorgungslage EHJK 2018
- ▭ Nahversorgungslage EHJK 2025



#### Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

#### Angebotsstruktur

	absolut	anteilig
Einzelhandelsbetriebe****	546	33 %
Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup> ****	160.300	27 %
	462	-
Zentrenergänzende Funktionen		davon Gastronomie: 40 % davon Handwerk: 14 %
Anzahl der Leerstände*****	27	3 %

#### Vergleichsdaten

	EHJK 2018	EHJK 2025
Einzelhandelsbetriebe	619	-12 %
Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup>	179.400	-11 %
Zentrenergänzende Funktionen	1.318	*****

#### Magnetbetriebe (Auswahl)

u. a. GALERIA, C&A, Petzhold, Media Markt, SportScheck, Primark

#### Exemplarische städtebauliche Situation



## ZVB CITY/INNENSTADT (A\_1)

### Räumlicher Abgrenzungsvorschlag (Zielperspektive)

Im Wesentlichen Fortschreibung der bestehenden räumlichen Fassung gemäß EHZK Münster 2018; im Südosten und Westen wird der ZVB im Bereich Berliner Platz und Wolbecker Straße um die sich anschmiegenden Zentrennutzungen geringfügig erweitert

### Einzelhandelsbesatz

Einzelhandelsbesatz setzt sich aus einer Mischung von kleinflächigen (inhabergeführten) Fachgeschäften sowie großflächigen Filialisten bzw. Magnetbetrieben zusammen (dabei überwiegend mittel- bis hochpreisiges Segment); der Angebotsschwerpunkt liegt weiterhin vorrangig im mittelfristigem Bedarfsbereich (dabei insbesondere im Segment Bekleidung); neben den stationären Einzelhandel fungieren der Wochenmarkt und der ökologische Bauernmarkt auf dem Domplatz als zusätzliche wichtige (temporäre) Ankerpunkte und Frequenzbringer für das Zentrum (dies wird auch anhand der überwiegend positiven Bewertung des Wochenmarktes im Rahmen der Online-Befragung deutlich)

### Zentrenergänzende Funktionen

Das Einzelhandelsangebot wird durch ein vielfältiges und ausgewogenes Angebot an zentrenergänzenden Funktionen arrondiert; die Zentrenfunktionen jenseits des Einzelhandels werden neben (handelsnahen) Dienstleistungsangeboten dabei insbesondere durch eine Vielzahl an **Gastronomiebetrieben** geprägt, deren Struktur sich vornehmlich aus mittel- bis höherpreisigen Angeboten in Form von Cafés, Gaststätten und Restaurants zusammensetzt; die herausragende funktionale Bedeutung der Gastronomie wird durch die Online-Befragung unterstrichen, wonach diese den Hauptbesuchsgrund für die City/Innenstadt darstellt; darüber hinaus befinden sich insbesondere in den Nebenlagen der City/Innenstadt eine Vielzahl von **Handwerksbetrieben**, die einen wichtigen Beitrag zur standortspezifischen Angebotsvielfalt und zur Multifunktionalität des Zentrums beitragen.

### Städtebauliche Struktur

Gewachsenes Zentrum mit hoher städtebaulicher und funktionaler Dichte sowie ausgeprägter Vitalität und Urbanität; innerhalb des Zentrums bilden die Einzelhandelsbetriebe sowie die ergänzenden Zentrenfunktionen nach wie vor eine deutliche ausgeprägte Hauptlage entlang der Fußgängerzone im Bereich der Ludgeristraße, des Prinzipalmarktes sowie der Salzstraße (bis zur Einmündung Klosterstraße), attraktive städtebauliche Gestaltung insbesondere begünstigt durch die zum Teil bestehenden historischen Bauwerke; in vielen Bereichen hohe Aufenthalts- und Verweilqualitäten durch anspruchsvolle Gestaltung des öffentlichen Raumes sowie der bestehenden Platzsituationen.

### Potenzialflächen

Die weitestgehend geschlossenen Strukturen im ZVB bieten derzeit keine signifikanten räumlichen Entwicklungspotenziale für strukturprägende bzw. großflächige Einzelhandelsansiedlungen. Räumliche Entwicklungspotenziale ergeben sich daher gegenwärtig im Wesentlichen durch die wenigen bestehenden kleinflächigen Leerstände sowie durch Umstrukturierungen im Bestand.

### Gesamtbewertung



### Entwicklungsziele<sup>30</sup>

- Sicherung und Stärkung der Angebots- und Branchenvielfalt im kurz-, mittel- und langfristigen Bedarf unter Berücksichtigung der oberzentralen Versorgungsfunktion Münsters sowie der Bedeutung für den Tourismus
- Gezielte qualitative sowie nach Möglichkeit quantitative Weiterentwicklung des Einzelhandelsangebotes
- Sicherung der Magnetbetriebe sowie nach Möglichkeit Ansiedlung weiterer Frequenzbringer
- Erhalt und Weiterentwicklung der Vielfalt an Fachgeschäften und Spezialangeboten
- Der ZVB City/Innenstadt soll auch weiterhin als primärer Ansiedlungsraum insb. für zentrenrelevante Sortimente im Stadtgebiet gelten
- Der ZVB City/Innenstadt auch bei Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten Einzelhandel (insb. bei kleinteilig strukturierten Einzelhandelsvorhaben) berücksichtigen
- Im Sinne einer möglichst hohen Multifunktionalität des Zentrums Sicherung und Weiterentwicklung handelsferner Zentrennutzungen in den Bereichen Gastronomie, Dienstleistungen, klassisches Handwerk, Freizeit, Kultur und Tourismus, ergänzt durch innerstädtisches Wohnen
- Sicherung der wichtigen Versorgungsfunktion der Wochenmärkte
- Aktivierung von Leerständen:
  - ggf. Wiederbelebung durch Zwischennutzungen als Option, um Trading-Down-Tendenzen entgegenzuwirken
  - als Nachnutzungsoption ebenfalls Zentrennutzungen jenseits des Einzelhandels mitdenken

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08-10/2024; Kartengrundlage: Stadt Münster; Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> gerundet; Fotos: Stadt + Handel; \*inkl. Bäckerei, Fleischerei; \*\*klassisches Handwerk; \*\*\*davon Handwerk: 14%, nur klassisches Handwerk (ohne Bäckerei, Fleischerei etc.); \*\*\*\*anteilig bezogen auf Gesamtstadt; \*\*\*\*\*anteilig bezogen auf Standortbereich;

<sup>30</sup> Ergänzend zu den Entwicklungszielen wird auf das INSEK Münster Innenstadt und die darin formulierten Ziele verwiesen. Weitere Informationen finden Sie unter: [https://www.stadt-muenster.de/fileadmin/user\\_upload/stadt-muenster/80\\_muenster-mitte/pdf/Druckfassung\\_150dpi\\_INSEK\\_Innenstadt\\_25.01.23.pdf](https://www.stadt-muenster.de/fileadmin/user_upload/stadt-muenster/80_muenster-mitte/pdf/Druckfassung_150dpi_INSEK_Innenstadt_25.01.23.pdf).

\*\*\*\*\*aufgrund einer unterschiedlichen Erhebungsmethodik (EHZK Münster 2018: Bereitstellung der Daten seitens der Stadt Münster, dabei inkl. Obergeschossnutzungen; EHZK Münster 2025: Bestandserfassung durch Stadt + Handel ausschließlich in Erdgeschosslagen) wird auf die Darstellung einer Entwicklung im zeitlichen Verlauf verzichtet, um einer Missinterpretation entgegenzuwirken.

### 6.2.4 Zentrale Versorgungsbereiche: Stadtbereichszentren

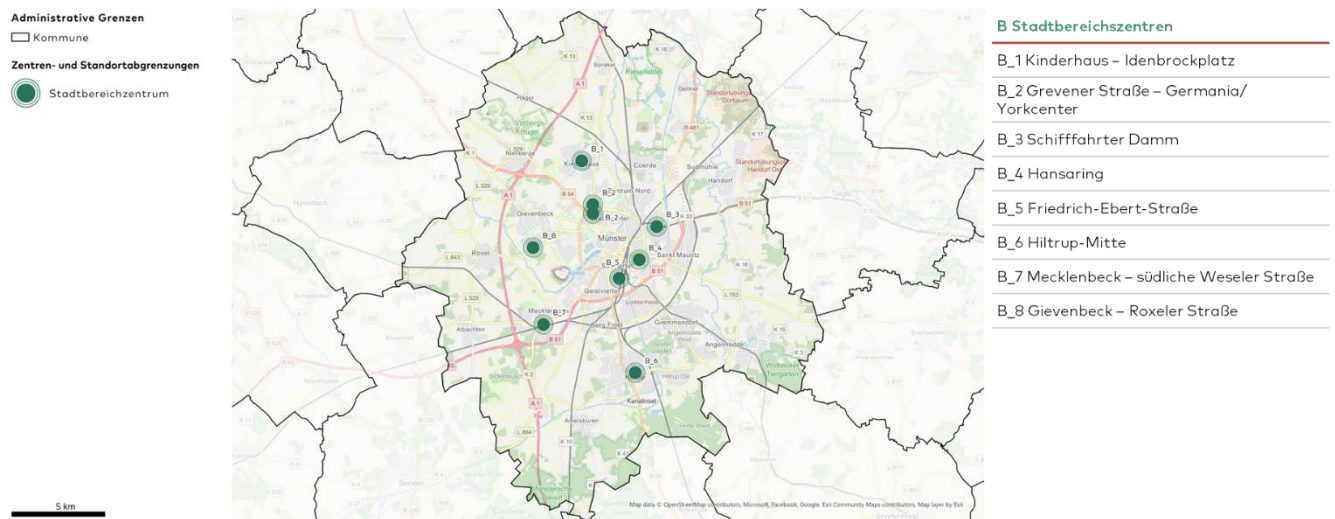
Nach dem ZVB City/Innenstadt stellen die Stadtbereichszentren weiterhin die zweite Stufe innerhalb der Zentrenhierarchie der Stadt Münster dar. Im Vergleich zur City/Innenstadt verfügen die Stadtbereichszentren über eine deutlich geringere Ausstrahlung sowie einen deutlich geringeren Verkaufsflächenbesatz. Die Stadtbereichszentren sollen durch das Einzelhandelsangebot wie bisher vorrangig der teilräumlichen Versorgung für bestimmte Stadtteile dienen, die über den jeweiligen Stadtteil bzw. das jeweilige Umfeld hinausgeht.

**Tabelle 11: Stadtbereichszentren – Versorgungsfunktion, Angebotsstruktur und Typus**

EHZK 2025	Versorgungsfunktion	Angebotsstruktur/ Fristigkeiten	Typ
B Stadtbereichszentrum	Teilräumliche Versorgungsfunktion für bestimmte Stadtbereiche, die über den jeweiligen Stadtteil bzw. das jeweilige Umfeld hinausgeht	Alle Bedarfsstufen Groß- und kleinflächige Einzelhandelsbetriebe Ergänzt um zentrenergänzende Funktionen	Heterogene Standortstruktur:  Gewachsene zentrale Versorgungslagen in den großen Stadtteilen  Im Rahmen der Stadtentwicklung gezielt planerisch entwickelte kompakte Versorgungszentren

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

In der folgenden Abbildung werden die räumliche Verteilung der acht ausgewiesenen Stadtbereichszentren gemäß beschriebener Zielperspektive auf gesamtstädtischer Ebene dargestellt.



**Abbildung 14: Übersicht und räumliche Verteilung der Stadtbereichszentren (Zielperspektive)**

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

# ZVB STADTBEREICHSZENTRUM KINDERHAUS – IDENBROCKPLATZ (B\_1)

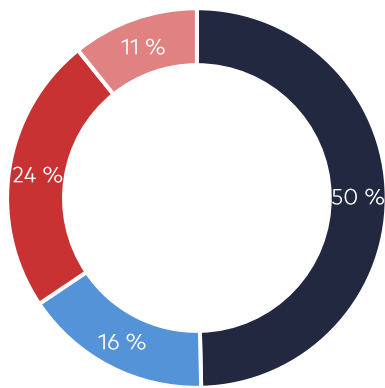
## Funktionszuweisung

Versorgungsfunktion für den Stadtbereich, die über den Stadtteil hinausgeht

- Funktion**
- Nahrungs- und Genussmittel\*
  - sonstiger kurzfristiger Bedarf
  - mittelfristiger Bedarf
  - langfristiger Bedarf
  - Gastronomie
  - Handwerk\*\*
  - Weitere Zentrenergänzende Funktion\*\*\*
  - Leerstand
- Betriebsgrößenstruktur in m<sup>2</sup>**
- unter 100 m<sup>2</sup>
  - 100 - 399 m<sup>2</sup>
  - 400 - 799 m<sup>2</sup>
  - 800 - 1.499 m<sup>2</sup>
  - 1.500 - 2.499 m<sup>2</sup>
  - 2.500 - 4.999 m<sup>2</sup>
  - ab 5.000 m<sup>2</sup>
- Zentren- und Standortabgrenzungen**
- ZVB-Abgrenzung EHZK 2018
  - ZVB-Abgrenzung EHZK 2025



## Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

## Angebotsstruktur

	absolut	anteilig
Einzelhandelsbetriebe****	21	1 %
Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup> ****	7.100	1 %
Zentrenergänzende Funktionen	21	-
		davon Gastronomie: 19 %
		davon Handwerk: 10 %

Anzahl der Leerstände\*\*\*\*\*

## Vergleichsdaten

	EHZK 2018	EHZK 2025
Einzelhandelsbetriebe	23	-10 %
Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup>	6.900	+3 %
Zentrenergänzende Funktionen	52	*****

## Magnetbetriebe

Rewe, Aldi Nord, Lidl, dm

## Exemplarische städtebauliche Situation



# ZVB STADTBEREICHSZENTRUM KINDERHAUS – IDENBROCKPLATZ (B\_1)

## Räumlicher Abgrenzungsvorschlag (Zielperspektive)

Einkürzung der räumlichen Fassung um Bereiche mit vorrangiger Wohnnutzung; darüber hinaus Fortschreibung der räumlichen Fassung gemäß EHZK 2018

## Einzelhandelsbesatz

Als wesentliche Magnetbetriebe fungieren die Lebensmittelbetriebe, die einen ausgewogenen Angebotsmix aus dem vollsortimentierten und discountorientierten Lebensmittelsegment bereitstellen, sowie der Drogeriefachmarkt; Ergänzung des Einzelhandelsbesatzes durch ein überwiegend discountorientiertes Angebot im mittelfristigen Bedarfsbereich (u.a. Woolworth, KiK); der Wochenmarkt stellt ergänzend zum stationären Einzelhandelsangebot temporär eine zusätzliche Angebotsform innerhalb des Zentrums dar

## Zentrenergänzende Funktionen

Umfassendes Angebot an zentrenergänzenden Funktionen; gesundheitsnahe Dienstleistungen (insb. Arztpraxen) sowie soziale und kirchliche Einrichtungen prägen das zentrenergänzende Angebot; Bürgerhaus am Idenbrockplatz fungiert als soziale und kulturelle Anlaufstelle; weiterhin tragen **Gastronomiebetriebe** zur Angebotsvielfalt im Zentrum bei, wobei angesichts der vorrangig imbissorientierten Angebote Optimierungspotenziale bestehen (dies kommt ebenfalls im Rahmen der Online-Befragung zum Ausdruck); das **Handwerk** ist im Zentrum durch zwei niedrigschwellige Anbieter (Friseursalon/Kosmetikstudio) vertreten

## Städtebauliche Struktur

Belebtes Zentrum in zentraler Lage des Stadtteils (vorrangig Mehrfamilienhausbebauung); Marktplatz und Kirche prägen das städtebauliche Erscheinungsbild des Zentrums; angesichts des hohen Versiegelungsgrades sowie mangelnder Sitzmöglichkeiten insgesamt eingeschränkte Aufenthalts- bzw. Verweilqualitäten im öffentlichen Raum des Zentrums (jedoch öffentliche Grünflächen und kleinere Parks in fußläufiger Distanz erreichbar)

## Strukturprägende Potenzialflächen

Keine Potenzialflächen für strukturprägende Fachmarktansiedlungen (inkl. standardisierter Lebensmittelmarkt) erkennbar

## Gesamtbewertung



## Entwicklungsziele

- Weiterhin Sicherung und funktionsgerechte Stärkung des Einzelhandels im kurz-, mittel- und langfristigen Bereich gemäß der Versorgungsfunktion des ZVB (dabei ohne negative Auswirkungen insbesondere auf den übergeordneten ZVB City/Innenstadt)
- Langfristige Sicherung der wichtigen und standortprägenden Versorgungsfunktion des ZVB im Grundbedarf
- Über das stationäre Einzelhandelsangebot hinaus Sicherung und Stärkung des Wochenmarktes
- Im Sinne einer möglichst hohen Multifunktionalität des Zentrums Erhalt und Weiterentwicklung der Funktionsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie und Handwerk, ergänzt durch Wohnen

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08-10/2024; Kartengrundlage: Stadt Münster; Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> gerundet; Fotos: Stadt + Handel; \*inkl. Bäckerei, Fleischerei; \*\*klassisches Handwerk; \*\*\*davon Handwerk: 14%; nur klassisches Handwerk (ohne Bäckerei, Fleischerei etc.); \*\*\*\*anteilig bezogen auf Gesamtstadt; \*\*\*\*\*anteilig bezogen auf Standortbereich; \*\*\*\*\*aufgrund einer unterschiedlichen Erhebungsmethodik (EHZK Münster 2018: Bereitstellung der Daten seitens der Stadt Münster, dabei inkl. Obergeschossnutzungen; EHZK Münster 2025: Bestandserfassung durch Stadt + Handel ausschließlich in Erdgeschosslagen) wird auf die Darstellung einer Entwicklung im zeitlichen Verlauf verzichtet, um einer Missinterpretation entgegenzuwirken.

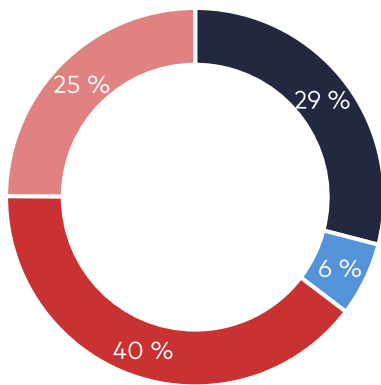
# ZVB STADTBEREICHSZENTRUM GREVENER STRASSE – GERMANIA/YORKCENTER (B\_2)

## Funktionszuweisung

Versorgungsfunktion für den Stadtbereich, die über den Stadtteil hinausgeht



## Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

## Angebotsstruktur

	absolut	anteilig
Einzelhandelsbetriebe****	35	2 %
Gesamtverkaufsfläche in m²****	18.300	3 %
Zentrenergänzende Funktionen	31	-
	davon Gastronomie: 29 %	
	davon Handwerk: 10 %	

Anzahl der Leerstände*****	-	-
----------------------------	---	---

Vergleichsdaten	EHZK 2018	EHZK 2025
Einzelhandelsbetriebe	37	-5 %
Gesamtverkaufsfläche in m²	18.400	-1 %
Zentrenergänzende Funktionen	77	*****

## Magnetbetriebe

Decathlon, RS-Möbel, Yellow Möbel, Rewe/Rewe-Kaufpark, Aldi Nord, Lidl, dm, Golf House Münster

## Exemplarische städtebauliche Situation



## ZVB STADTBEREICHSZENTRUM GREVENER STRASSE – GERMANIA/YORKCENTER (B\_2)

### Räumlicher Abgrenzungsvorschlag (Zielperspektive)

Fortschreibung der räumlichen Fassung gemäß EHZK Münster 2018

#### Einzelhandelsbesatz

Einzelhandelsbesatz ist durch Sortimente der kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsstufe geprägt; dabei Angebotsmix aus großflächigem und kleinteilig-strukturiertem Einzelhandelsbesatz; nennenswertes Nahversorgungsangebot durch mehrere strukturprägende Lebensmittelanbieter und einen Drogeriefachmarkt; im mittelfristigen Bedarfsbereich sind insb. Angebote aus der Warengruppe Sportartikel/Fahrräder/Camping prägend, was vornehmlich auf das Vorhandensein des Decathlon-Marktes zurückzuführen ist; zwei Möbelhäuser prägen den langfristigen Bedarfsbereich; insgesamt gute und vielseitige Einzelhandelsstruktur innerhalb des Zentrums, die auch im Rahmen der Online-Befragung überwiegend als positiv bewertet wurde

#### Zentrenergänzende Funktionen

Diverse zentrenergänzende Funktionen ergänzen das Einzelhandelsangebot; sowohl medizinische Angebote als auch einzelhandelsnahe Dienstleistungen vorhanden; Factory Hotel als Besonderheit am Germania-Campus; Angebote wie Restaurants und Imbisse prägen die **gastronomische Vielfalt**; **Handwerksbetriebe** sind nur vereinzelt und dabei überwiegend in Form von Friseursalons vorzufinden

#### Städtebauliche Struktur

Das Zentrum wird weiterhin durch eine bipolare Struktur mit dem Germania-Campus im Norden und dem Yorkcenter im Süden bestimmt; Trennung der Standorte durch den York-Ring und die Hauptfeuerwehrwache; Germania-Campus als einheitlich geplantes, modernes Zentrum mit hoher Aufenthaltsqualität durch attraktive Plätze und Sitzmöglichkeiten; umliegendes Neubaugebiet mit Grünflächen trägt weiter zur Attraktivierung des Zentrums bei; Yorkcenter mit hohem Versiegelungsgrad und geringerer Aufenthaltsqualität, wonach Optimierungspotenziale erkennbar sind (diese Einschätzung entspricht im Wesentlichen auch den Ergebnissen der Online-Befragung hinsichtlich der Bewertung der Stadtraumgestaltung im Zentrum)

#### Strukturprägende Potenzialflächen

Keine Potenzialflächen für strukturprägende Fachmarktansiedlungen (inkl. standardisierter Lebensmittelmarkt) erkennbar

#### Gesamtbewertung



#### Entwicklungsziele

- Weiterhin Sicherung und funktionsgerechte Stärkung des Einzelhandels im kurz-, mittel- und langfristigen Bereich gemäß der Versorgungsfunktion des ZVB (dabei ohne negative Auswirkungen insbesondere auf den übergeordneten ZVB City/Innenstadt)
- Im Sinne einer möglichst hohen Multifunktionalität des Zentrums Erhalt und Weiterentwicklung der Funktionsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie und Handwerk, ergänzt durch Wohnen

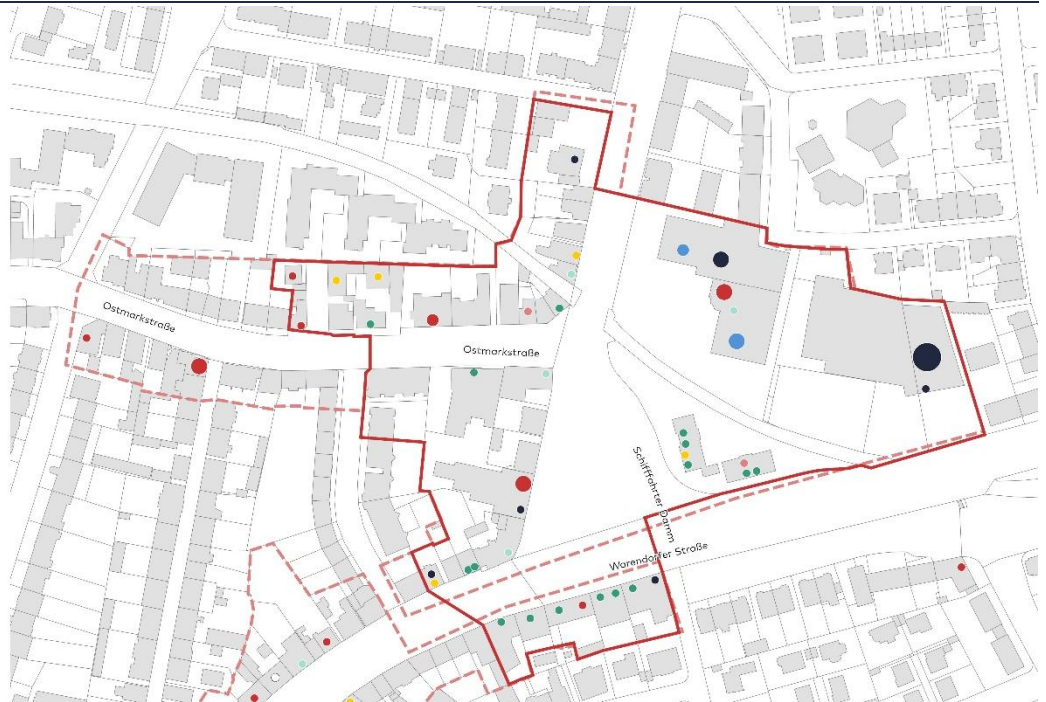
Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08-10/2024; Kartengrundlage: Stadt Münster; Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> gerundet; Fotos: Stadt + Handel; \*inkl. Bäckerei, Fleischerei; \*\*klassisches Handwerk; \*\*\*davon Handwerk: 14%, nur klassisches Handwerk (ohne Bäckerei, Fleischerei etc.); \*\*\*\*anteilig bezogen auf Gesamtstadt; \*\*\*\*\*anteilig bezogen auf Standortbereich; \*\*\*\*\*aufgrund einer unterschiedlichen Erhebungsmethodik (EHZK Münster 2018: Bereitstellung der Daten seitens der Stadt Münster, dabei inkl. Obergeschossnutzungen; EHZK Münster 2025: Bestandserfassung durch Stadt + Handel ausschließlich in Erdgeschosslagen) wird auf die Darstellung einer Entwicklung im zeitlichen Verlauf verzichtet, um einer Missinterpretation entgegenzuwirken.

# ZVB STADTBEREICHSZENTRUM SCHIFFFAHRTER DAMM (B\_3)

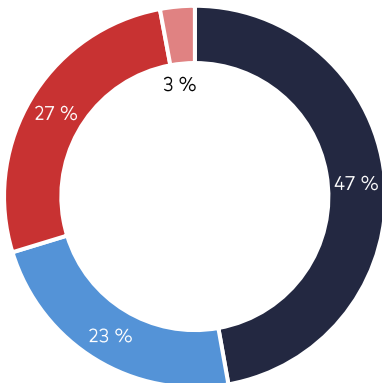
Versorgungsfunktion für den Stadtbereich, die über den Stadtteil hinausgeht; intensive Wechselwirkung im Sinne einer Arbeitsteilung mit dem Stadtteilzentrum Warendorfer

## Funktionszuweisung

- Funktion**
- Nahrungs- und Genussmittel\*
  - sonstiger kurzfristiger Bedarf
  - mittelfristiger Bedarf
  - langfristiger Bedarf
  - Gastronomie
  - Handwerk\*\*
  - Weitere Zentrenergänzende Funktion\*\*\*
  - Leerstand
- Betriebsgrößenstruktur in m<sup>2</sup>**
- unter 100 m<sup>2</sup>
  - 100 - 399 m<sup>2</sup>
  - 400 - 799 m<sup>2</sup>
  - 800 - 1.499 m<sup>2</sup>
  - 1.500 - 2.499 m<sup>2</sup>
  - 2.500 - 4.999 m<sup>2</sup>
  - ab 5.000 m<sup>2</sup>
- Zentren- und Standortabgrenzungen**
- ZVB-Abgrenzung EHJK 2018
  - ZVB-Abgrenzung EHJK 2025



## Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

## Angebotsstruktur

Angebotsstruktur	absolut	anteilig
Einzelhandelsbetriebe****	15	1 %
Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup> ****	6.500	1 %
Zentrenergänzende Funktionen	22	-
		davon Gastronomie: 18 %
		davon Handwerk: 23 %

Anzahl der Leerstände\*\*\*\*\*: -

## Vergleichsdaten

	EHJK 2018	EHJK 2025
Einzelhandelsbetriebe	20	-25 %
Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup>	7.100	-9 %
Zentrenergänzende Funktionen	37	*****

## Magnetbetriebe

Rewe, Netto Marken-Discount, Rossmann

## Exemplarische städtebauliche Situation



## ZVB STADTBEREICHSZENTRUM SCHIFFFAHRTER DAMM (B\_3)

### Räumlicher Abgrenzungsvorschlag (Zielperspektive)

Nur geringe Prägung durch Zentrenutzungen im westlichen Bereich entlang der Ostmarkstraße (im Wesentlichen Wohnnutzung), somit entsprechende Reduzierung um die Bereiche mit deutlich abnehmender Nutzungsdichte jenseits des Wohnens; vor dem Hintergrund der empfohlenen Einkürzung des angrenzenden Stadtteilzentrums Wareндorfer Straße (C1\_3): Einbeziehung des durch Zentrenutzungen geprägten Bereiches südlich der Wareндorfer Straße (Querungsmöglichkeit durch Fuß- und Radfahrerampel unmittelbar gegeben); darüber hinaus Fortschreibung der räumlichen Fassung gemäß EHZK Münster 2018

### Einzelhandelsbesatz

Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich; dabei besteht durch den bestehenden Lebensmittelvollsortimenter, Lebensmittel-discounter und Drogeriefachmarkt ein attraktiver Betriebstypenmix im Bereich der Nahversorgung; darüber hinaus wird die Angebotsstruktur durch kleinteilige, spezialisierte Einzelhandelsangebote bzw. Fachgeschäfte insbesondere aus dem kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich ergänzt; nur geringfügiges Angebot mit langfristig nachgefragten Bedarfsgütern; ein Wochenmarkt ist aktuell nicht im Zentrum verortet, wird aber gemäß den Teilnehmenden der Online-Befragung nachgefragt

### Zentrenergänzende Funktionen

Umfassendes Angebot an zentrenergänzenden Funktionen, welches überwiegend durch handelsnahe bzw. personennahe Dienstleistungen geprägt ist; darüber hinaus nennenswerter Anteil an (spezialisierten) **Handwerksbetrieben** (u. a. Malerbetrieb, Schlüssel-/Montagedienst) und **Gastronomiebetrieben** (Imbisse und weitere kleinteilige, gastronomische Betriebe zum Teil mit Außenbestuhlung), die ergänzend zum Funktionsmix im Zentrum beitragen

### Städtebauliche Struktur

Vorrangig funktional ausgerichtetes Zentrum; angesichts des Durchgangsverkehrs, des hohen Versiegelungsgrades sowie der Gestaltung des öffentlichen Raumes insgesamt deutliche eingeschränkte Aufenthalts- bzw. Verweilqualitäten innerhalb des Zentrums (diese Einordnung spiegelt sich ebenfalls in der Bewertung der Stadtraumgestaltung im Rahmen der Online-Befragung wider)

### Strukturprägende Potenzialflächen

Keine Potenzialflächen für strukturprägende Fachmarktansiedlungen (inkl. standardisierter Lebensmittelmarkt) erkennbar

### Gesamtbewertung



### Entwicklungsziele

- Weiterhin Sicherung und funktionsgerechte Stärkung des Einzelhandels im kurz-, mittel- und langfristigen Bereich gemäß der Versorgungsfunktion des ZVB (dabei ohne negative Auswirkungen insbesondere auf den übergeordneten ZVB City/Innenstadt)
- Langfristige Sicherung der wichtigen und standortprägenden Versorgungsfunktion des ZVB im Grundbedarf
- Ggf. Prüfung der Möglichkeit zur Etablierung eines Wochenmarktes im ZVB (entsprechend den Ergebnissen der Online-Befragung)
- Im Sinne einer möglichst hohen Multifunktionalität des Zentrums Erhalt und Weiterentwicklung der Funktionsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie und Handwerk, ergänzt durch Wohnen

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08-10/2024; Kartengrundlage: Stadt Münster; Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> gerundet; Fotos: Stadt + Handel; \*inkl. Bäckerei, Fleischerei; \*\*klassisches Handwerk; \*\*\*davon Handwerk: 14%; nur klassisches Handwerk (ohne Bäckerei, Fleischerei etc.); \*\*\*\*anteilig bezogen auf Gesamtstadt; \*\*\*\*\*anteilig bezogen auf Standortbereich; \*\*\*\*\*aufgrund einer unterschiedlichen Erhebungsmethodik (EHZK Münster 2018: Bereitstellung der Daten seitens der Stadt Münster, dabei inkl. Obergeschossnutzungen; EHZK Münster 2025: Bestandserfassung durch Stadt + Handel ausschließlich in Erdgeschosslagen) wird auf die Darstellung einer Entwicklung im zeitlichen Verlauf verzichtet, um einer Missinterpretation entgegenzuwirken.

## ZVB STADTBEREICHSZENTRUM HANSARING (B\_4)

Versorgungsfunktion für den Stadtbereich, die über den Stadtteil hinausgeht; intensive Wechselbeziehungen mit dem Stadtteilzentrum Wolbecker Straße westlich und der Nahversorgungslage Wolbecker Straße östlich (Stadtbereichszentrum Hansaring als sog. „Kopfstandort“)

### Funktionszuweisung

#### Funktion

- Nahrungs- und Genussmittel\*
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf
- Gastronomie
- Handwerk\*\*
- Weitere Zentrenergänzende Funktion\*\*\*
- Leerstand

#### Betriebsgrößenstruktur in m<sup>2</sup>

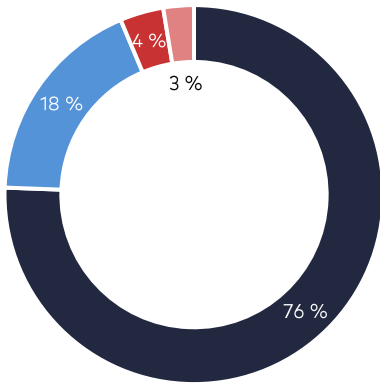
- unter 100 m<sup>2</sup>
- 100 - 399 m<sup>2</sup>
- 400 - 799 m<sup>2</sup>
- 800 - 1.499 m<sup>2</sup>
- 1.500 - 2.499 m<sup>2</sup>
- 2.500 - 4.999 m<sup>2</sup>
- ab 5.000 m<sup>2</sup>

#### Zentren- und Standortabgrenzungen

- ZVB-Abgrenzung EHJK 2018
- ZVB-Abgrenzung EHJK 2025
- Nahversorgungslage EHJK 2018
- Nahversorgungslage EHJK 2025



### Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

### Angebotsstruktur

	absolut	anteilig
Einzelhandelsbetriebe****	9	1 %
Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup> ****	6.700	1 %
Zentrenergänzende Funktionen	9	-
		davon Gastronomie: 78 %
		davon Handwerk: -
Anzahl der Leerstände*****	-	-

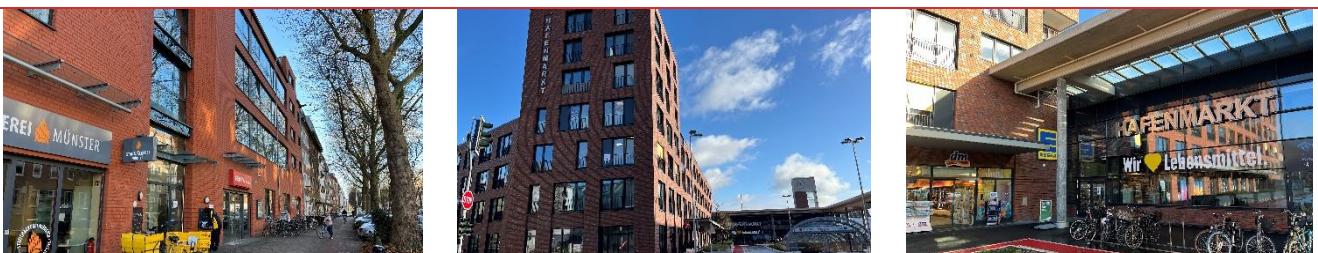
### Vergleichsdaten

	EHJK 2018	EHJK 2025
Einzelhandelsbetriebe	6	+50 %
Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup>	1.800	+276 %
Zentrenergänzende Funktionen	12	*****

### Magnetbetriebe

Edeka, Rewe, Aldi Nord, Penny, dm

### Exemplarische städtebauliche Situation



---

## ZVB STADTBEREICHSZENTRUM HANSARING (B\_4)

### Räumlicher Abgrenzungsvorschlag (Zielperspektive)

Einkürzung der räumlichen Fassung um Bereiche mit vorrangiger Wohnnutzung; darüber hinaus Fortschreibung der räumlichen Fassung gemäß EHZK Münster 2018

### Einzelhandelsbesatz

Im Kontext der im Nachgang des EHZK Münster 2018 erfolgten Realisierung des Hafenmarktes deutlicher Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich (dabei insbesondere im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel); ausgewogenes Angebot an vollsortimentierten und discountorientierten Lebensmittelmärkten, welche um einen modernen Drogeriefachmarkt ergänzt werden; somit insgesamt guter Betriebstypenmix im Bereich der Nahversorgung; die strukturprägenden Anbieter werden durch einige wenige kleinteilige Einzelhandelsnutzungen vorrangig aus dem Bereich der Grundversorgung arrondiert

---

### Zentrenergänzende Funktionen

Das insgesamt geringfügige Angebot an zentrenergänzenden Funktionen wird insbesondere durch imbiessorientierte **Gastronomiebetriebe** geprägt; personennahe Dienstleistungsangebote sind nur sehr eingeschränkt vorzufinden; **Handwerksbetriebe** sind im Zentrum nicht vorhanden

---

### Städtebauliche Struktur

Modern entwickelter „Hafenmarkt“, welcher maßgeblich zur Verbesserung der städtebaulichen Struktur und Steigerung der Aufenthaltsqualität im Zentrum beiträgt; das direkt angrenzende Hafen- und Kanalareal bietet zudem eine hohe standortnahe Aufenthaltsqualität; unmittelbar östlich des Zentrums ist das urbane Quartier "Stadthafen Nord" geplant

---

### Strukturprägende Potenzialflächen

Nach der erfolgten Realisierung des Hafenmarktes keine Potenzialflächen für strukturprägende Fachmarktansiedlungen (inkl. standardisierter Lebensmittelmarkt) erkennbar

### Gesamtbewertung



### Entwicklungsziele

- Weiterhin Sicherung und funktionsgerechte Stärkung des Einzelhandels im kurz-, mittel- und langfristigen Bereich gemäß der Versorgungsfunktion des ZVB (dabei ohne negative Auswirkungen insbesondere auf den übergeordneten ZVB City/Innenstadt)
- Langfristige Sicherung der wichtigen und standortprägenden Versorgungsfunktion des ZVB im Grundbedarf
- Im Sinne einer möglichst hohen Multifunktionalität des Zentrums Erhalt und Weiterentwicklung der Funktionsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie und Handwerk, ergänzt durch Wohnen

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08-10/2024; Kartengrundlage: Stadt Münster; Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> gerundet; Fotos: Stadt + Handel; \*inkl. Bäckerei, Fleischerei; \*\*klassisches Handwerk; \*\*\*davon Handwerk: 14%, nur klassisches Handwerk (ohne Bäckerei, Fleischerei etc.); \*\*\*\*anteilig bezogen auf Gesamtstadt; \*\*\*\*\*anteilig bezogen auf Standortbereich; \*\*\*\*\*aufgrund einer unterschiedlichen Erhebungsmethodik (EHZK Münster 2018: Bereitstellung der Daten seitens der Stadt Münster, dabei inkl. Obergeschossnutzungen; EHZK Münster 2025: Bestandserfassung durch Stadt + Handel ausschließlich in Erdgeschosslagen) wird auf die Darstellung einer Entwicklung im zeitlichen Verlauf verzichtet, um einer Missinterpretation entgegenzuwirken.

## ZVB STADTBEREICHSZENTRUM FRIEDRICH-EBERT-STRASSE (B\_5)

Versorgungsfunktion für den Stadtbereich, die über den Stadtteil hinausgeht; intensive Wechselwirkung im Sinne einer Arbeitsteilung mit dem Stadtteilzentrum Hammer Straße (Stadtbereichszentrum Friedrich-Ebert-Straße als sog. „Kopfstandort“)

### Funktionszuweisung

#### Funktion

- Nahrungs- und Genussmittel\*
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf
- Gastronomie
- Handwerk\*\*
- Weitere Zentrenergänzende Funktion\*\*\*
- Leerstand

#### Betriebsgrößenstruktur in m<sup>2</sup>

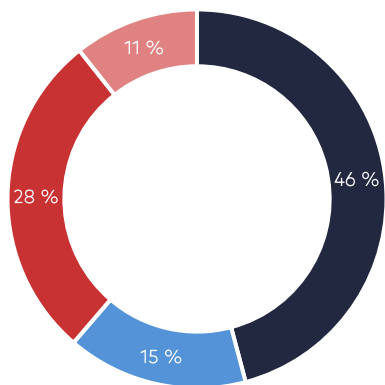
- unter 100 m<sup>2</sup>
- 100 - 399 m<sup>2</sup>
- 400 - 799 m<sup>2</sup>
- 800 - 1.499 m<sup>2</sup>
- 1.500 - 2.499 m<sup>2</sup>
- 2.500 - 4.999 m<sup>2</sup>
- ab. 5.000 m<sup>2</sup>

#### Zentren- und Standortabgrenzungen

- ▬ ZVB-Abgrenzung EHJK 2018
- ▬ ZVB-Abgrenzung EHJK 2025
- ▬ Nahversorgungslage EHJK 2018
- ▬ Nahversorgungslage EHJK 2025



### Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

### Angebotsstruktur

	absolut	anteilig
Einzelhandelsbetriebe****	16	1 %
Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup> ****	7.200	1 %
Zentrenergänzende Funktionen	26	-
		davon Gastronomie: 12 %
		davon Handwerk: 12 %

Anzahl der Leerstände\*\*\*\*\*

-	-
---	---

Vergleichsdaten	EHJK 2018	EHJK 2025
Einzelhandelsbetriebe	22	-38 %
Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup>	18.600	-20 %
Zentrenergänzende Funktionen	43	*****

### Magnetbetriebe

E-Center, Aldi Nord, dm, Takko, SCHUH OKAY

### Exemplarische städtebauliche Situation



---

## ZVB STADTBEREICHSZENTRUM FRIEDRICH-EBERT-STRASSE (B\_5)

### Räumlicher Abgrenzungsvorschlag (Zielperspektive)

---

Einkürzung der räumlichen Fassung um Bereiche mit vorrangiger Wohnnutzung; darüber hinaus Fortschreibung der räumlichen Fassung gemäß EHZK 2018

### Einzelhandelsbesatz

---

Aus räumlicher Sicht deutlicher Angebotsschwerpunkt im südlichen Bereich des Zentrums; dabei vorrangig Angebotsmix aus Nahversorgungsangeboten und discountorientierten Fachmärkten insb. aus den Warengruppen Bekleidung und Schuhe/Lederwaren; guter Branchenmix im Bereich der Nahversorgung durch das Vorhandensein eines Lebensmittelvollsortimenters, eines Lebensmitteldiscounters und eines Drogeriefachmarktes; der nördliche Bereich ist ausschließlich durch deutlich kleinteilige Einzelhandelsstrukturen insb. aus dem mittelfristigen Bedarfsbereich geprägt

---

### Zentrenergänzende Funktionen

---

Einzelhandelsstruktur wird um ein umfassendes Angebot an zentrenergänzenden Funktionen erweitert, dabei insbesondere in Form von Dienstleistungsbetrieben (u. a. aus dem Gesundheitssektor); darüber hinaus gewisse Angebotsarrondierung durch

### Gastronomie- sowie Handwerksbetriebe

---

### Städtebauliche Struktur

---

Zentrum mit heterogener Bebauungsstruktur; im Süden funktional geprägte Fachmarkttagglomeration, im Norden überwiegend kleinteilige gewachsene Strukturen entlang der Friedrich-Ebert-Straße (Zentrennutzungen vorrangig als Funktionsunterlage von Wohnhäusern); insgesamt deutlich eingeschränkte Aufenthalts- und Verweilqualitäten durch erhebliche Kfz-Verkehre auf der Friedrich-Ebert-Straße

---

### Strukturprägende Potenzialflächen

---

Keine Potenzialflächen für strukturprägende Fachmarktansiedlungen (inkl. standardisierter Lebensmittelmarkt) erkennbar

### Gesamtbewertung



### Entwicklungsziele

---

- Weiterhin Sicherung und funktionsgerechte Stärkung des Einzelhandels im kurz-, mittel- und langfristigen Bereich gemäß der Versorgungsfunktion des ZVB (dabei ohne negative Auswirkungen insbesondere auf den übergeordneten ZVB City/Innenstadt)
- Langfristige Sicherung der wichtigen und standortprägenden Versorgungsfunktion des ZVB im Grundbedarf
- Im Sinne einer möglichst hohen Multifunktionalität des Zentrums Erhalt und Weiterentwicklung der Funktionsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie und Handwerk, ergänzt durch Wohnen

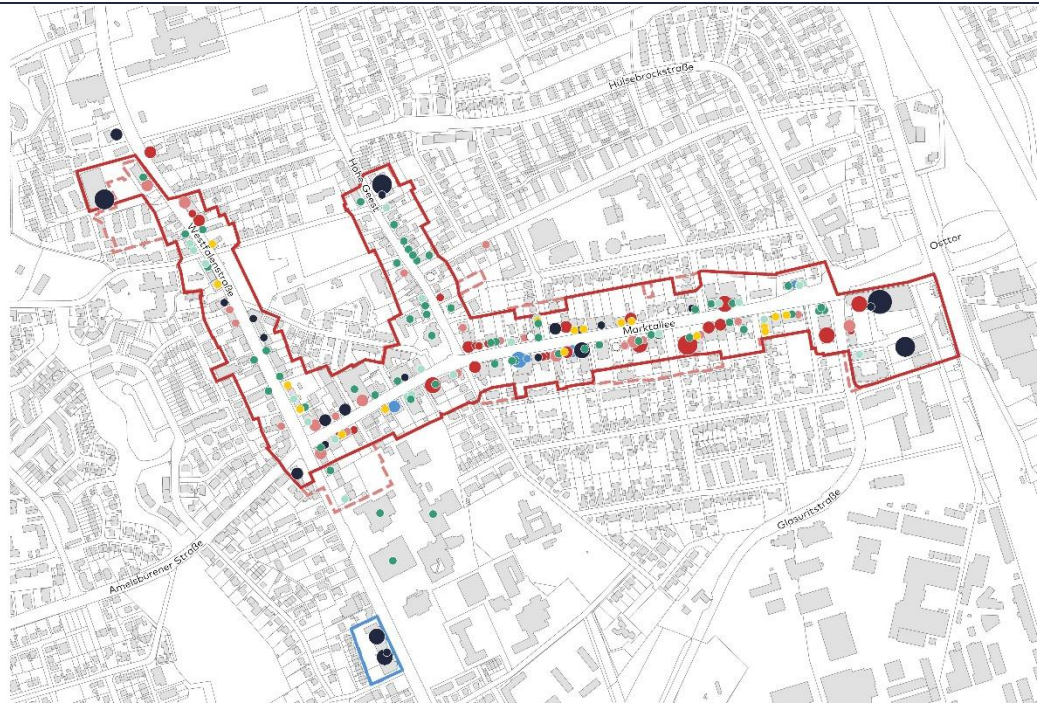
Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08-10/2024; Kartengrundlage: Stadt Münster; Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> gerundet; Fotos: Stadt + Handel; \*inkl. Bäckerei, Fleischerei; \*\*klassisches Handwerk; \*\*\*davon Handwerk: 14%, nur klassisches Handwerk (ohne Bäckerei, Fleischerei etc.); \*\*\*\*anteilig bezogen auf Gesamtstadt; \*\*\*\*\*anteilig bezogen auf Standortbereich; \*\*\*\*\*aufgrund einer unterschiedlichen Erhebungsmethodik (EHZK Münster 2018: Bereitstellung der Daten seitens der Stadt Münster, dabei inkl. Obergeschossnutzungen; EHZK Münster 2025: Bestandserfassung durch Stadt + Handel ausschließlich in Erdgeschosslagen) wird auf die Darstellung einer Entwicklung im zeitlichen Verlauf verzichtet, um einer Missinterpretation entgegenzuwirken.

# ZVB STADTBEREICHSZENTRUM HILTRUP-MITTE (B\_6)

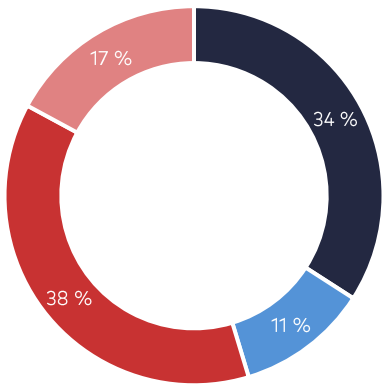
## Funktionszuweisung

Versorgungsfunktion für den Stadtbereich, die über den Stadtteil hinausgeht

- Funktion**
- Nahrungs- und Genussmittel\*
  - sonstiger kurzfristiger Bedarf
  - mittelfristiger Bedarf
  - langfristiger Bedarf
  - Gastronomie
  - Handwerk\*\*
  - Weitere Zentrenergänzende\*\*
  - Funktion\*\*\*
  - Leerstand
- Betriebsgrößenstruktur in m<sup>2</sup>**
- unter 100 m<sup>2</sup>
  - 100 - 399 m<sup>2</sup>
  - 400 - 799 m<sup>2</sup>
  - 800 - 1.499 m<sup>2</sup>
  - 1.500 - 2.499 m<sup>2</sup>
  - 2.500 - 4.999 m<sup>2</sup>
  - ab 5.000 m<sup>2</sup>
- Zentren- und Standortabgrenzungen**
- ▭ ZVB-Abgrenzung EHJK 2018
  - ▭ ZVB-Abgrenzung EHJK 2025
  - ▭ Nahversorgungslage EHJK 2018
  - ▭ Nahversorgungslage EHJK 2025



## Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

## Angebotsstruktur

	absolut	anteilig
Einzelhandelsbetriebe****	81	5 %
Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup> ****	18.000	3 %
	87	-
Zentrenergänzende Funktionen		davon Gastronomie: 23 %
		davon Handwerk: 25 %

	absolut	anteilig
Anzahl der Leerstände*****	4	2 %

Vergleichsdaten	EHJK 2018	EHJK 2025
Einzelhandelsbetriebe	84	-4 %
Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup>	14.600	+23 %
Zentrenergänzende Funktionen	175	*****

## Magnetbetriebe

u. a. Edeka, Lidl, Aldi Nord, K+K, Woolworth, dm

## Exemplarische städtebauliche Situation



## ZVB STADTBEREICHSZENTRUM HILTRUP-MITTE (B\_6)

### Räumlicher Abgrenzungsvorschlag (Zielperspektive)

Kleinräumige Anpassung des ZVB im nordwestlichen Randbereich, dabei Ausweitung der räumlichen Fassung um den im Nachgang des EHZK Münster 2018 verlagerten LIDL-Standort bei gleichzeitiger Einkürzung um die mittlerweile reinen Wohnnutzungen am LIDL-Altstandort; darüber hinaus Reduzierung des ZVB im Kreuzungsbereich Marktallee/Westfalenstraße sowie Rücknahme entlang der Marktallee in Bezug auf die hinteren, der Marktallee abgewandten Grundstücksteile; im Weiteren Fortschreibung der bestehenden räumlichen Fassung gemäß EHZK Münster 2018; in diesem Kontext ist festzuhalten, dass nach wie vor keine Ausweitung des ZVB in Richtung Süden um die dort bestehende Nahversorgungslage Hiltrup-Mitte – Westfalenstraße (D\_13) erfolgt; dies begründet sich mit den bestehenden Strukturen im Zwischenbereich entlang der Westfalenstraße (sehr grobkörnige Struktur im östlichen Bereich der Westfalenstraße (u. a. Stadthalle, Hallenbad), im westlichen Bereich der Westfalenstraße keine Zentrennutzungen, sondern ausschließlich Wohnnutzungen); damit unterscheidet sich dieser Lagebereich deutlich von dem nördlichen Ausläufer in Richtung LIDL-Markt, der durch eine Vielzahl an kleinteiligen Zentrennutzungen (Einzelhandel, Dienstleistungen, Handwerk, Gastronomie) geprägt ist, die untereinander einen städtebaulich-funktionalen Zusammenhang aufweisen; damit entspricht eine Ausweitung des ZVB in Richtung Süden nicht der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Münster

### Einzelhandelsbesatz

Überwiegend kleinteilig strukturierte Einzelhandelsbetriebe, die durch strukturprägende Fachmarktstrukturen aus dem kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich ergänzt werden; durch die Erweiterung bzw. Neuaufstellung der Lebensmittelmärkte EDEKA, ALDI Nord und LIDL wurde die lebensmittelbezogene Versorgungsfunktion des ZVB weiter gestärkt; das Lebensmittelangebot wird durch einen Drogeriefachmarkt ergänzt, wonach im ZVB ein guter nahversorgungsrelevanter Betriebstypenmix gegeben ist; die strukturprägenden Nahversorger werden durch eine Vielzahl von deutlich kleinteiligen Einzelhandelsstrukturen aus dem kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereichen ergänzt; neben dem stationären Einzelhandelsangebot übernimmt der Hiltruper Wochenmarkt eine bedeutende Versorgungsfunktion

### Zentrenergänzende Funktionen

Vielfältiges Angebot an zentrenergänzenden Funktionen, welches – entsprechend der Online-Befragung – zu den wichtigsten Besuchsgründen des Zentrums zählt; dabei nennenswertes Angebot an **gastronomischen Betrieben** (u. a. (Eis-)Cafés, Restaurants und Imbisse) sowie **Handwerksbetrieben** (dabei vornehmlich niedrigschwellige Angebote wie Friseursalons und Kosmetikstudios)

### Städtebauliche Struktur

Gewachsenes Zentrum mit hoher funktionaler und städtebaulicher Dichte entlang der Marktallee; angesichts des Durchgangsverkehrs, des hohen Versiegelungsgrades sowie der Gestaltung des öffentlichen Raumes insgesamt eingeschränkte Aufenthaltsqualitäten innerhalb des ZVB; eine wesentliche Ausnahme bildet der Bereich um die Kirche, wo neben Grünflächen, kleinteiligen Spielgeräten und Sitzgelegenheiten eine gewisse Verweilqualität besteht

### Strukturprägende Potenzialflächen

Keine Potenzialflächen für strukturprägende Fachmarktansiedlungen (inkl. standardisierter Lebensmittelmarkt) erkennbar

### Gesamtbewertung



### Entwicklungsziele

- Weiterhin Sicherung und funktionsgerechte Stärkung des Einzelhandels im kurz-, mittel- und langfristigen Bereich gemäß der Versorgungsfunktion des ZVB (dabei ohne negative Auswirkungen insbesondere auf den übergeordneten ZVB City/Innenstadt)
- Langfristige Sicherung der wichtigen und standortprägenden Versorgungsfunktion des ZVB im Grundbedarf
- Über das stationäre Einzelhandelsangebot hinaus Sicherung und Stärkung des Wochenmarktes
- Im Sinne einer möglichst hohen Multifunktionalität des Zentrums Erhalt und Weiterentwicklung der Funktionsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie und Handwerk, ergänzt durch Wohnen

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08-10/2024; Kartengrundlage: Stadt Münster; Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> gerundet; Fotos: Stadt + Handel; \*inkl. Bäckerei, Fleischerei; \*\*klassisches Handwerk; \*\*\*davon Handwerk: 14%, nur klassisches Handwerk (ohne Bäckerei, Fleischerei etc.); \*\*\*\*anteilig bezogen auf Gesamtstadt; \*\*\*\*\*anteilig bezogen auf Standortbereich; \*\*\*\*\*aufgrund einer unterschiedlichen Erhebungsmethodik (EHZK Münster 2018: Bereitstellung der Daten seitens der Stadt Münster, dabei inkl. Obergeschossnutzungen; EHZK Münster 2025: Bestandserfassung durch Stadt + Handel ausschließlich in Erdgeschosslagen) wird auf die Darstellung einer Entwicklung im zeitlichen Verlauf verzichtet, um einer Missinterpretation entgegenzuwirken.

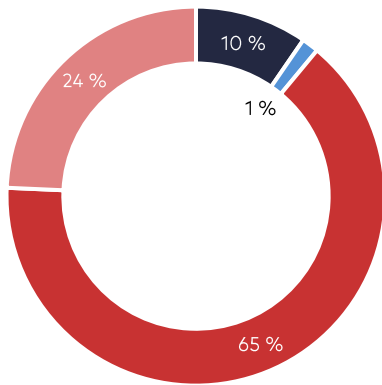
# ZVB STADTBEREICHSZENTRUM MECKLENBECK – SÜDLICH WESELER STRASSE (B\_7)

## Funktionszuweisung

Versorgungsfunktion für den Stadtbereich, die über den Stadtteil hinausgeht



## Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

Angebotsstruktur	absolut	anteilig
Einzelhandelsbetriebe****	6	<1 %
Gesamtverkaufsfläche in m²****	7.300	1 %

Zentrenergänzende Funktionen	2	-
davon Gastronomie: 50 %		
davon Handwerk: -		

Anzahl der Leerstände*****	1	11 %
----------------------------	---	------

Vergleichsdaten	EHZK 2018	EHZK 2025
Einzelhandelsbetriebe	5	+15 %
Gesamtverkaufsfläche in m²	6.200	+20 %
Zentrenergänzende Funktionen	-	-

## Magnetbetriebe

Aldi Nord, JYSK, Swiss Sense, Ley's Markenmode Megastore

## Exemplarische städtebauliche Situation



## ZVB STADTBEREICHSZENTRUM MECKLENBECK – SÜDLICH WESELER STRASSE (B\_7)

### Räumlicher Abgrenzungsvorschlag (Zielperspektive)

Fortschreibung der räumlichen Fassung gemäß EHJK 2018

#### Einzelhandelsbesatz

Angebotsschwerpunkt im mittelfristigen Bedarfsbereich (dabei insb. Bekleidung); zudem nennenswertes Angebot im langfristigen Bedarfsbereich (hierbei v. a. im Möbelsegment); das nahversorgungsrelevante Angebot wird derzeit im Wesentlichen durch einen Lebensmitteldiscounter bereitgestellt, ein Lebensmittelvollsortimenter sowie ein Drogeriefachmarkt sind im ZVB nicht vorhanden; bezogen auf das Drogeriewarensegment ist allerdings relativierend zu berücksichtigen, dass die Versorgung des Stadtteils Mecklenbeck derzeit durch das Stadtteilzentrum Mecklenbeck-Mitte gewährleistet wird; angesichts der Standortanforderungen von klassischen Drogeriefachmärkten sowie der siedlungsräumlichen und wettbewerblichen Gegebenheiten erscheint die Ansiedlung eines weiteren Drogeriefachmarktes im Stadtbereichszentrum Mecklenbeck – südlich Weseler Straße (B\_7) bzw. im Stadtteil Mecklenbeck wenig realistisch; demnach bestehen gewisse Optimierungspotenziale im Sinne einer Weiterentwicklung der standortspezifischen Versorgungsfunktion allenfalls im Bereich Nahrungs- und Genussmittel

#### Zentrenergänzende Funktionen

Insgesamt deutlich eingeschränktes Angebot an zentrenergänzenden Funktionen jenseits des Einzelhandels; dabei ist allerdings positiv hervorzuheben, dass im Rahmen der Bestandserhebung 2015 keinerlei zentrenergänzende Funktionen am Standort verortet waren; dennoch ist der Funktionsmix nach wie vor als eingeschränkt und somit als verbesserungswürdig einzuordnen.

#### Städtebauliche Struktur

Zusammenhängend geplantes monofunktionales Zentrum ohne besondere Aufenthalts- und Verweilqualitäten; im Wesentlichen autokundenorientierter Standort mit Hauptausrichtung zu den rückwärtig gelegenen Parkplatzflächen

#### Strukturprägende Potenzialflächen

Keine Potenzialflächen für strukturprägende Fachmarktansiedlungen (inkl. standardisierter Lebensmittelmarkt) erkennbar

#### Gesamtbewertung



#### Entwicklungsziele

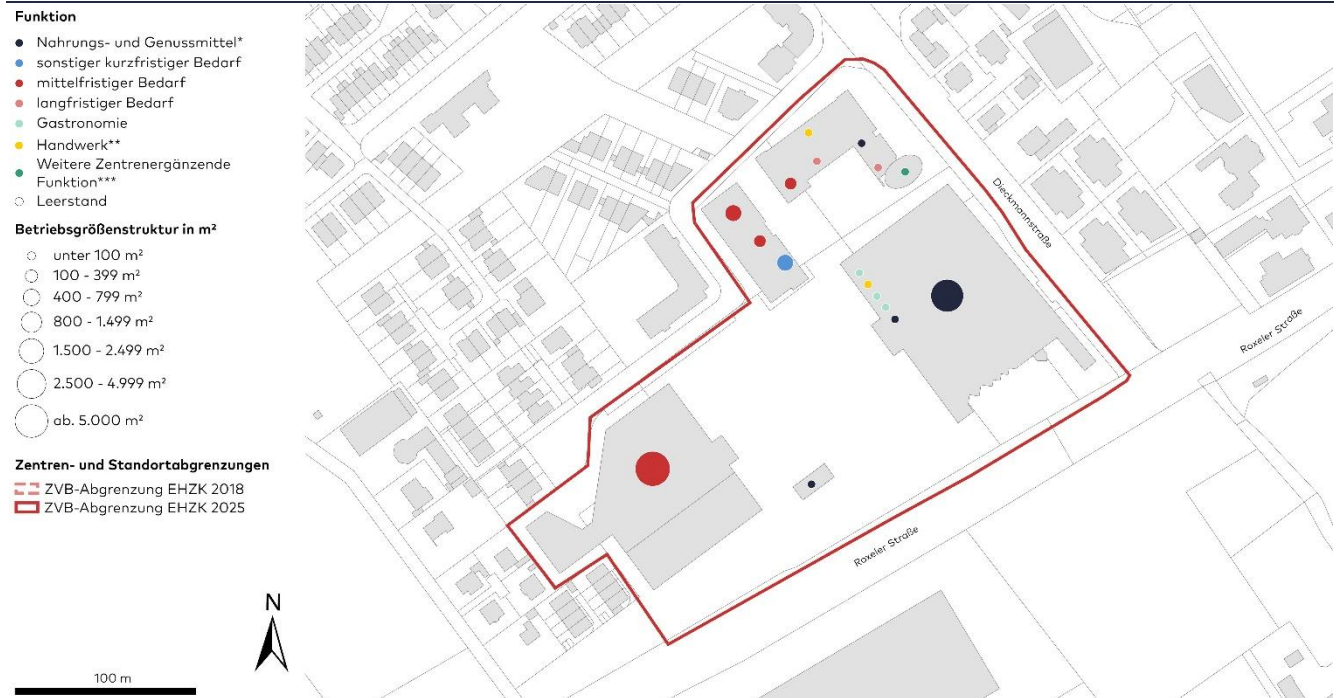
- Sicherung und funktionsgerechte Stärkung des Einzelhandels im kurz-, mittel- und langfristigen Bereich gemäß der Versorgungsfunktion des ZVB (dabei ohne negative Auswirkungen insbesondere auf den übergeordneten ZVB City/Innenstadt)
- Im Sinne einer möglichst hohen Multifunktionalität des Zentrums Erhalt und Weiterentwicklung der Funktionsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie und Handwerk

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08-10/2024; Kartengrundlage: Stadt Münster; Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> gerundet; Fotos: Stadt + Handel; \*inkl. Bäckerei, Fleischerei; \*\*klassisches Handwerk; \*\*\*davon Handwerk: 14%, nur klassisches Handwerk (ohne Bäckerei, Fleischerei etc.); \*\*\*\*anteilig bezogen auf Gesamtstadt; \*\*\*\*\*anteilig bezogen auf Standortbereich.

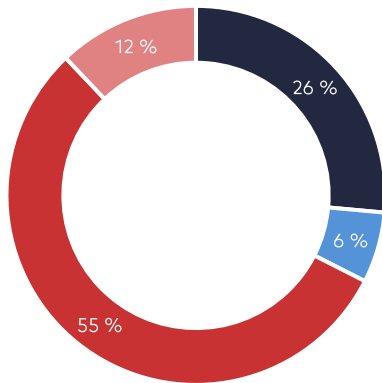
# ZVB STADTBEREICHSZENTRUM GIEVENBECK – ROXELER STRASSE (B\_8)

## Funktionszuweisung

Versorgungsfunktion für den Stadtbereich, die über den Stadtteil hinausgeht



## Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

## Angebotsstruktur

	absolut	anteilig
Einzelhandelsbetriebe****	11	1 %
Gesamtverkaufsfläche in m²****	15.400	3 %
Zentrenergänzende Funktionen	5	-
		davon Gastronomie: 60 %
		davon Handwerk: 20 %
Anzahl der Leerstände*****	-	-

## Vergleichsdaten

	EHZK 2018	EHZK 2025
Einzelhandelsbetriebe	13	-15 %
Gesamtverkaufsfläche in m²	15.400	-
Zentrenergänzende Funktionen	8	*****

## Magnetbetriebe

Marktkauf, Hellweg, dm

## Exemplarische städtebauliche Situation



---

## ZVB STADTBEREICHSZENTRUM GIEVENBECK – ROXELER STRASSE (B\_8)

### Räumlicher Abgrenzungsvorschlag (Zielperspektive)

---

Fortschreibung der räumlichen Fassung gemäß EHZK 2018

#### Einzelhandelsbesatz

---

Funktionaler Versorgungsbereich, der insbesondere durch ein SB-Warenhaus sowie einen Baufachmarkt geprägt ist; entsprechend besteht ein Angebotsschwerpunkt im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich; das Nahversorgungsangebot wird zudem durch einen Drogeriefachmarkt ergänzt

---

#### Zentrenergänzende Funktionen

---

Insgesamt geringes Angebot an zentrenergänzenden Funktionen mit räumlicher Konzentration auf das SB-Warenhaus Marktkauf (als Konzessionäre); im Wesentlichen bestehen im Zentrum imbissorientierte **Gastronomieangebote**; die **handwerklichen Betriebe** beschränken sich auf einen Friseursalon sowie einen Schuhreparatur- und Schlüsseldienst

---

#### Städtebauliche Struktur<sup>31</sup>

---

Zusammenhängend geplantes Zentrum ohne besondere städtebauliche Qualitäten sowie Aufenthalts- und Verweilqualitäten

---

#### Strukturprägende Potenzialflächen

---

Keine Potenzialflächen für strukturprägende Fachmarktansiedlungen (inkl. standardisierter Lebensmittelmarkt) erkennbar

---

#### Gesamtbewertung



#### Entwicklungsziele

---

- Sicherung und funktionsgerechte Stärkung des Einzelhandels im kurz-, mittel- und langfristigen Bereich gemäß der Versorgungsfunktion des ZVB (dabei ohne negative Auswirkungen insbesondere auf den übergeordneten ZVB City/Innenstadt)
- Im Sinne einer möglichst hohen Multifunktionalität des Zentrums Erhalt und Weiterentwicklung der Funktionsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie und Handwerk, ergänzt durch Wohnen

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08-10/2024; Kartengrundlage: Stadt Münster; Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> gerundet; Fotos: Stadt + Handel; \*inkl. Bäckerei, Fleischerei; \*\*klassisches Handwerk; \*\*\*davon Handwerk: 14%, nur klassisches Handwerk (ohne Bäckerei, Fleischerei etc.); \*\*\*\*anteilig bezogen auf Gesamtstadt; \*\*\*\*\*anteilig bezogen auf Standortbereich; \*\*\*\*\*aufgrund einer unterschiedlichen Erhebungsmethodik (EHZK Münster 2018: Bereitstellung der Daten seitens der Stadt Münster, dabei inkl. Obergeschossnutzungen; EHZK Münster 2025: Bestandserfassung durch Stadt + Handel ausschließlich in Erdgeschosslagen) wird auf die Darstellung einer Entwicklung im zeitlichen Verlauf verzichtet, um einer Missinterpretation entgegenzuwirken.

---

<sup>31</sup> In der Rahmenplanung zur Ortsmitte Gievenbeck ist eine städtebauliche Umgestaltung vorgesehen; einzelhandelsrelevante Aspekte werden darin jedoch nicht behandelt; das Gutachten enthält keine Aussagen zur Einzelhandelsentwicklung. Weitere Informationen finden Sie unter: <https://www.stadt-muenster.de/sessionnet/sessionnetbi/getfile.php?id=450614&type=do>.

## 6.2.5 Zentrale Versorgungsbereich: Stadtteilzentren

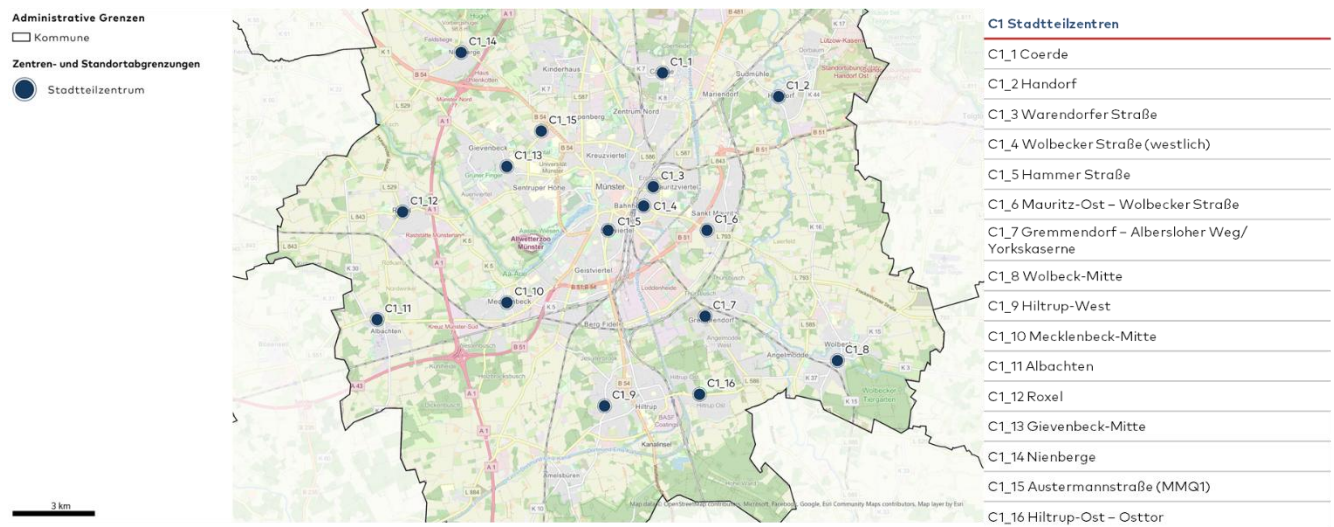
Die Stadtteilzentren stellen die dritte Stufe innerhalb der Zentrenhierarchie der Stadt Münster dar. Sie dienen im Wesentlichen der Versorgung des Stadtteils und der umliegenden Siedlungsbereiche. Entsprechend sollen die Stadtteilzentren wie bisher vorrangig Angebote des kurzfristigen Bedarfs darbieten, ergänzt um funktionsgerechte Angebote aus dem mittel- und langfristigen Bedarfsbereich.

**Tabelle 12: Stadtteilzentren – Versorgungsfunktion, Angebotsstruktur und Typus**

EHZK 2025	Versorgungsfunktion	Angebotsstruktur/ Fristigkeiten	Typ
C1	Stadtteilzentrum	Versorgung des Stadtteils und der umliegenden Siedlungsbereiche	Angebote vorrangig im kurzfristigen Bedarfsbereich, ergänzt um Angebote aus dem mittel- und langfristigen Bedarfsbereich
		Klein- und großflächige Einzelhandelsbetriebe	Überwiegend in den zentralen Kernlagen der Stadtteile
		Einzelhandel wird um verschiedene zentrenergänzende Funktionen arrondiert	Überwiegend gewachsene Stadtteilmitten
			Zudem z.T. auch im Rahmen der Stadtentwicklung planerisch entwickelte bzw. zu entwickelnde kompakte Versorgungszentren

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Im Rahmen der vorliegenden Konzeptfortschreibung werden nunmehr 16 Stadtteilzentren ausgewiesen, deren räumliche Verteilung in der folgenden Abbildung auf gesamtstädtischer Ebene dargestellt wird.



**Abbildung 15: Übersicht und räumliche Verteilung der Stadtteilzentren (Zielperspektive)**

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

# ZVB STADTTEILZENTRUM COERDE (C1\_1)

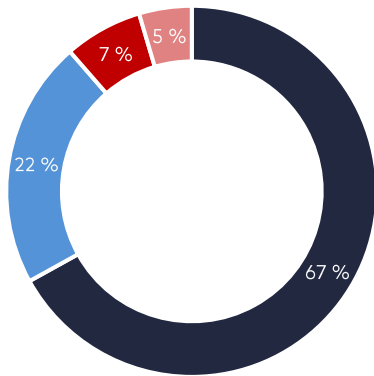
## Funktionszuweisung

Versorgungsfunktion für den Stadtteil und die umliegenden Siedlungsbereiche

- Funktion**
- Nahrungs- und Genussmittel\*
  - sonstiger kurzfristiger Bedarf
  - mittelfristiger Bedarf
  - langfristiger Bedarf
  - Gastronomie
  - Handwerk\*\*
  - Weitere Zentrenergänzende Funktion\*\*\*
  - Leerstand
- Betriebsgrößenstruktur in m²**
- unter 100 m²
  - 100 - 399 m²
  - 400 - 799 m²
  - 800 - 1.499 m²
  - 1.500 - 2.499 m²
  - 2.500 - 4.999 m²
  - ab 5.000 m²
- Zentren- und Standortabgrenzungen**
- ▭ ZVB-Abgrenzung EHZK 2018
  - ▭ ZVB-Abgrenzung EHZK 2025



## Verkaufsfläche nach Bedarfstufen



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

## Angebotsstruktur

	absolut	anteilig
Einzelhandelsbetriebe****	11	1 %
Gesamtverkaufsfläche in m²****	4.500	1 %
	12	-
Zentrenergänzende Funktionen	davon Gastronomie: 25 %	
	davon Handwerk: -	

Anzahl der Leerstände\*\*\*\*\*

## Vergleichsdaten

	EHZK 2018	EHZK 2025
Einzelhandelsbetriebe	15	-27 %
Gesamtverkaufsfläche in m²	3.080	45 %
Zentrenergänzende Funktionen	23	*****

## Magnetbetriebe

Edeka, Aldi Nord, Rossmann

## Exemplarische städtebauliche Situation



# ZVB STADTTEILZENTRUM COERDE (C1\_1)

## Räumlicher Abgrenzungsvorschlag (Zielperspektive)

Einkürzung der räumlichen Fassung um den Grundschulstandort; darüber hinaus Fortschreibung der räumlichen Fassung gemäß EHZK 2018

### Einzelhandelsbesatz

Deutlicher Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich, dabei insbesondere im Segment Lebensmittel sowie nachgeordnet im Bereich Drogeriewaren; durch einen Lebensmittelvollsortimenter, einen Lebensmitteldiscounter und einen Drogeriefachmarkt besteht im Zentrum insgesamt ein vollumfängliches Angebot im Bereich der Nahversorgung; die strukturprägenden Nahversorgungsbetriebe werden durch kleinteilige Einzelhandelsstrukturen aus dem kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereich geringfügig ergänzt

### Zentrenergänzende Funktionen

Der Einzelhandelsbesatz wird durch einige zentrenergänzenden Funktionen rund um den Hamannplatz arrondiert; neben der Sparkassenfiliale, Stadtteilbücherei, Andreas-Kirche mit dazugehörigem Pfarrhaus und Jugendzentrum sind im Zentrum vereinzelt ebenfalls **Gastronomiebetriebe** mit Innen- und Außenbestuhlung vorhanden; **Handwerksbetriebe** sind im Stadtteilzentrum derzeit nicht angesiedelt; als neue Mitte befindet sich aktuell das multifunktionale Stadtteilhaus Coerde im Bau

### Städtebauliche Struktur

Funktional geprägtes, kompaktes und gut integriertes Zentrum rund um den zentralen Hamannplatz nördlich der stark befahrenen Königsberger Straße; das Zentrum ist durch einen umfangreichen Erneuerungsprozess geprägt, demnach auffällige Unterschiede zwischen zum Teil renovierungsbedürftigen Gebäuden und modernen, attraktiven Neubauten; großer Parkplatz mit einer angemessenen Anzahl neuer Fahrradstellplätze; der zentral gelegene Hamannplatz wird im Zuge der umfassenden Erneuerung des Stadtteilzentrums neugestaltet

### Strukturprägende Potenzialflächen

Keine Potenzialflächen für strukturprägende Fachmarktansiedlungen (inkl. standardisierter Lebensmittelmarkt) erkennbar

### Gesamtbewertung



### Entwicklungsziele

- Weiterhin Sicherung und funktionsgerechte Stärkung des Einzelhandels gemäß der Versorgungsfunktion des ZVB
- Angebotsfokus auf den Einzelhandel mit kurzfristigem Bedarf, ergänzt um bedarfsgerechte Angebote aus dem mittel- und langfristigen Bedarfsbereich
- Zukunftsfähigkeit der wichtigen und standortprägenden Versorgungsfunktion des ZVB im Grundbedarf dauerhaft sichern und ggf. fortentwickeln (dabei ohne städtebaulich negative Auswirkungen auf ZVB und die wohnortnahe Versorgung)
- Im Sinne einer möglichst hohen Multifunktionalität des Zentrums Erhalt und Weiterentwicklung der Funktionsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie und Handwerk, ergänzt durch Wohnen

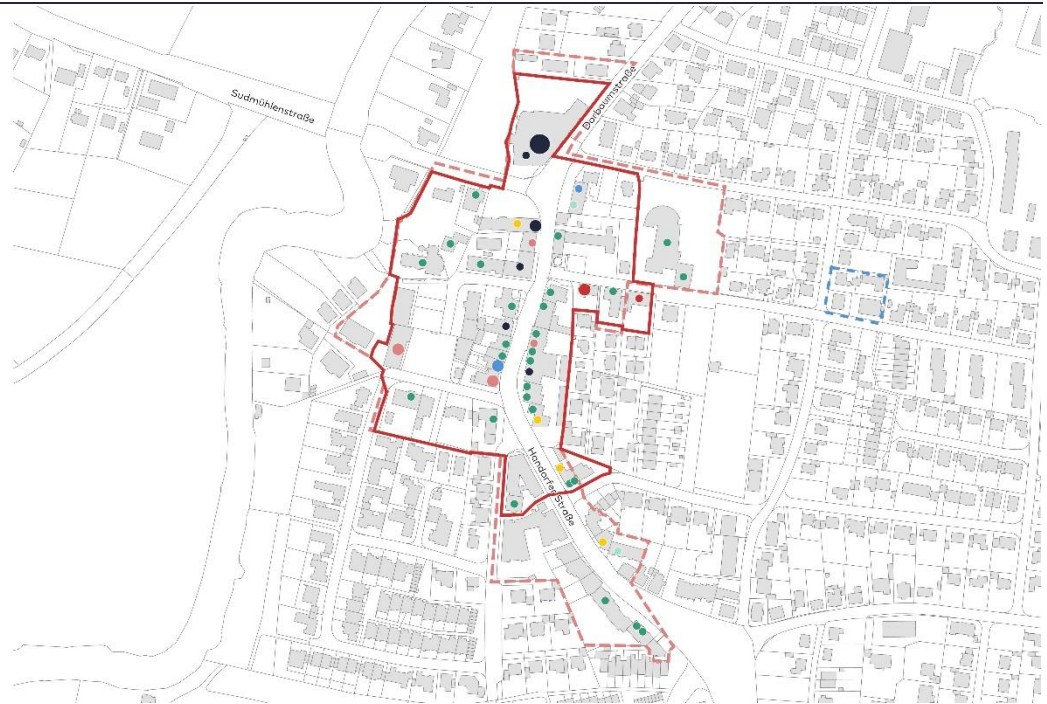
Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08-10/2024; Kartengrundlage: Stadt Münster; Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> gerundet; Fotos: Stadt + Handel; \*inkl. Bäckerei, Fleischerei; \*\*klassisches Handwerk; \*\*\*davon Handwerk: 14%, nur klassisches Handwerk (ohne Bäckerei, Fleischerei etc.); \*\*\*\*anteilig bezogen auf Gesamtstadt; \*\*\*\*\*anteilig bezogen auf Standortbereich; \*\*\*\*\*aufgrund einer unterschiedlichen Erhebungsmethodik (EHZK Münster 2018: Bereitstellung der Daten seitens der Stadt Münster, dabei inkl. Obergeschossnutzungen; EHZK Münster 2025: Bestandserfassung durch Stadt + Handel ausschließlich in Erdgeschosslagen) wird auf die Darstellung einer Entwicklung im zeitlichen Verlauf verzichtet, um einer Missinterpretation entgegenzuwirken.

# ZVB STADTTIELZENTRUM HANDORF (C1\_2)

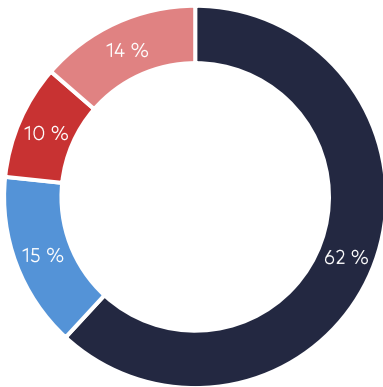
## Funktionszuweisung

Versorgungsfunktion für den Stadtteil und die umliegenden Siedlungsbereiche

- Funktion**
- Nahrungs- und Genussmittel\*
  - sonstiger kurzfristiger Bedarf
  - mittelfristiger Bedarf
  - langfristiger Bedarf
  - Gastronomie
  - Handwerk\*\*
  - Weitere Zentrenergänzende Funktion\*\*\*
  - Leerstand
- Betriebsgrößenstruktur in m<sup>2</sup>**
- unter 100 m<sup>2</sup>
  - 100 - 399 m<sup>2</sup>
  - 400 - 799 m<sup>2</sup>
  - 800 - 1.499 m<sup>2</sup>
  - 1.500 - 2.499 m<sup>2</sup>
  - 2.500 - 4.999 m<sup>2</sup>
  - ab 5.000 m<sup>2</sup>
- Zentren- und Standortabgrenzungen**
- ZVB-Abgrenzung EHJK 2018
  - ZVB-Abgrenzung EHJK 2025
  - Nahversorgungslage EHJK 2018



## Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

## Angebotsstruktur

	absolut	anteilig
Einzelhandelsbetriebe****	12	1 %
Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup> ****	2.300	<1 %

	24	-
Zentrenergänzende Funktionen	davon Gastronomie: 8 % davon Handwerk: 13 %	

Anzahl der Leerstände*****	1	3 %
----------------------------	---	-----

Vergleichsdaten	EHJK 2018	EHJK 2025
Einzelhandelsbetriebe	15	-20 %
Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup>	2.600	-11 %
Zentrenergänzende Funktionen	47	*****

## Magnetbetriebe

Edeka

## Exemplarische städtebauliche Situation



## ZVB STADTTEILZENTRUM HANDORF (C1\_2)

### Räumlicher Abgrenzungsvorschlag (Zielperspektive)

Gegenüber der räumlichen Fassung gemäß EHZK Münster 2018 wird das Zentrum um den Bekleidungsladen im Bereich Ludwig-Wolker-Straße geringfügig erweitert; im südlichen Bereich entlang der Handorfer Straße erfolgt eine Einkürzung des Zentrums, da keinerlei Prägung durch den Einzelhandel sowie eine geringe Dichte an zentrenergänzenden Funktionen vorliegt; zudem erfolgt eine weitere Einkürzung im östlichen Bereich durch die Herausnahme des Grundschulstandortes

### Einzelhandelsbesatz

Angebotschwerpunkt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel durch den bestehenden strukturprägenden Lebensmittelsupermarkt, der als wesentlicher Magnetbetrieb im Zentrum fungiert; im Lebensmittelsegment ist durch das Fehlen eines Lebensmitteldiscounters derzeit ein eingeschränkter Betriebstypenmix festzustellen; in diesem Kontext gilt es jedoch zu berücksichtigen, dass am Nahversorgungsstandort Handorf-Dorbaum – Dorbaumstraße ein Lebensmitteldiscounter angesiedelt ist; darüber hinaus bestehen konkrete Planungen zur Etablierung eines Lebensmitteldiscounters im Zuge der umfangreichen Wohnbauentwicklung Handorf – Nördlich Kötterstraße; ein Drogeriemarkt ist im Zentrum (sowie auch im gesamten Stadtteil) aktuell nicht vorhanden, woraus sich – insbesondere auch unter Berücksichtigung der signifikanten Wohnbauentwicklungsmaßnahmen – ein gewisser Handlungsbedarf zur Verbesserung der stadtteilspezifischen Versorgung im Drogeriewarensegment ableiten lässt (gleichzeitig ist jedoch festzuhalten, dass angesichts flächenseitiger Restriktionen die Entwicklungsmöglichkeiten für strukturprägende Neuansiedlungen unter Berücksichtigung der geplanten Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters absehbar nicht gegeben sind); der im Norden des ZVB verortete Lebensmittelmarkt wird durch deutlich kleinteiligen Einzelhandelsbesatz (Fachgeschäfte) entlang der Handorfer Straße ergänzt; dabei sind Angebote in allen Fristigkeitsstufen vorhanden; darüber hinaus arrondiert der Wochenmarkt die stationäre Angebotsstruktur des Zentrums

### Zentrenergänzende Funktionen

Räumliche Verteilung der zentrenergänzenden Funktionen über das gesamte Zentrum; hohe Nutzungsdichte entlang der Handorfer Straße; Angebotsstrukturen überwiegend in den Bereichen handelsnaher bzw. personennaher Dienstleistungen; der Funktionsmix des ZVB wird durch vereinzelte **gastronomische Betriebe** sowie **Handwerksbetriebe** gestärkt

### Städtebauliche Struktur

Gewachsenes Zentrum mit hoher Nutzungsdichte entlang der Handorfer Straße; attraktiver Mix aus Neubauten bzw. sanierten Immobilien und Altbau im stimmigen Klinkerstil; abseits der stark befahrenen Handorfer Straße besteht mit dem Hugo-Pottebaum-Platz eine kleinere Platzsituation, die jedoch überwiegend als Parkraum genutzt wird und zudem einmal die Woche den Wochenmarkt beherbergt

### Strukturprägende Potenzialflächen

Keine Potenzialflächen für strukturprägende Fachmarktansiedlungen (inkl. standardisierter Lebensmittelmarkt) erkennbar

### Gesamtbewertung



### Entwicklungsziele

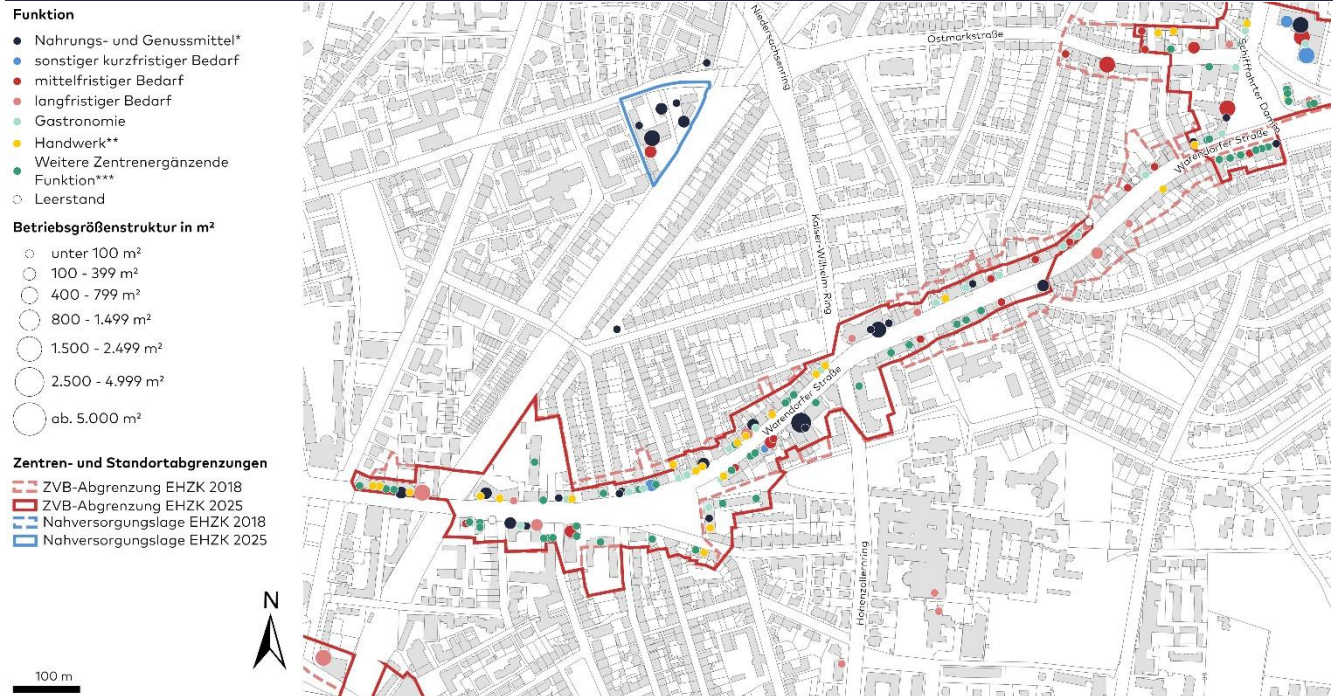
- Weiterhin Sicherung und funktionsgerechte Stärkung des Einzelhandels gemäß der Versorgungsfunktion des ZVB
- Angebotsfokus auf den Einzelhandel mit kurzfristigem Bedarf, ergänzt um bedarfsgerechte Angebote aus dem mittel- und langfristigen Bedarfsbereich
- Zukunftsfähigkeit der wichtigen und standortprägenden Versorgungsfunktion des ZVB im Lebensmittelsegment dauerhaft sichern und ggf. fortentwickeln (dabei ohne städtebaulich negative Auswirkungen auf ZVB und die wohnortnahe Versorgung)
- Mit Bezug auf die aktuelle Versorgungslücke im Drogeriewarenbereich sollte der ZVB – trotz der derzeitigen Flächenrestriktionen – in künftigen Überlegungen bzw. Abwägungsprozessen zur Möglichkeit einer gezielten Angebotsergänzung im Drogeriewarensegment mitgedacht werden
- Über das stationäre Einzelhandelsangebot hinaus Sicherung und Stärkung des Wochenmarktes
- Im Sinne einer möglichst hohen Multifunktionalität des Zentrums Erhalt und Weiterentwicklung der Funktionsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie und Handwerk, ergänzt durch Wohnen

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08-10/2024; Kartengrundlage: Stadt Münster; Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> gerundet; Fotos: Stadt + Handel; \*inkl. Bäckerei, Fleischerei; \*\*klassisches Handwerk; \*\*\*davon Handwerk: 14%, nur klassisches Handwerk (ohne Bäckerei, Fleischerei etc.); \*\*\*\*anteilig bezogen auf Gesamtstadt; \*\*\*\*\*anteilig bezogen auf Standortbereich; \*\*\*\*\*aufgrund einer unterschiedlichen Erhebungsmethodik (EHZK Münster 2018: Bereitstellung der Daten seitens der Stadt Münster, dabei inkl. Obergeschossnutzungen; EHZK Münster 2025: Bestandserfassung durch Stadt + Handel ausschließlich in Erdgeschosslagen) wird auf die Darstellung einer Entwicklung im zeitlichen Verlauf verzichtet, um einer Missinterpretation entgegenzuwirken.

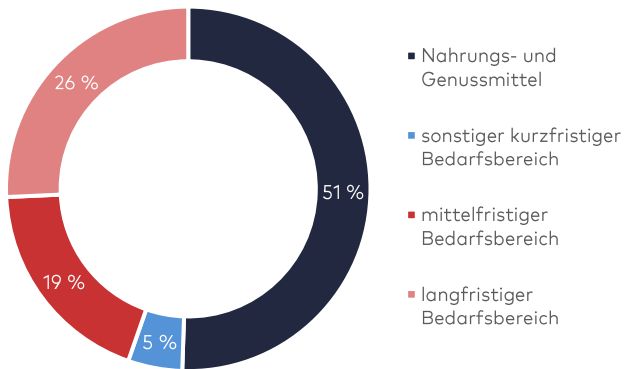
# ZVB STADTTEILZENTRUM WARENDORFER STRASSE (C1\_3)

Versorgungsfunktion für den Stadtteil und die umliegenden Siedlungsbereiche; intensive Wechselwirkung im Sinne einer Aufgabenteilung mit dem Stadtbereichszentrum Schiffahrter Damm

## Funktionszuweisung



## Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



## Angebotsstruktur

	absolut	anteilig
Einzelhandelsbetriebe****	39	2 %
Gesamtverkaufsfläche in m²****	5.300	1 %
	57	-
Zentrenergänzende Funktionen	davon Gastronomie: 21 % davon Handwerk: 32 %	
Anzahl der Leerstände*****	3	3 %

## Vergleichsdaten

	EHZK 2018	EHZK 2025
Einzelhandelsbetriebe	61	-30 %
Gesamtverkaufsfläche in m²	6.720	-20 %
Zentrenergänzende Funktionen	93	*****

## Magnetbetriebe

Rewe, SuperBioMarkt

## Exemplarische städtebauliche Situation



## ZVB STADTTEILZENTRUM WARENDORFER STRASSE (C1\_3)

### Räumlicher Abgrenzungsvorschlag (Zielperspektive)

Gegenüber der räumlichen Fassung gemäß EHZK Münster 2018 wird das Zentrum im östlichen Lagebereich aufgrund des nunmehr erkennbaren Funktionsverlustes eingekürzt, in diesem Kontext wird die Bündelung von Zentrennutzungen im östlichen Randbereich künftig dem Stadtbereichszentrum Schiffahrter Damm zugeordnet; Rücknahme des ZVB entlang der Warendorfer Straße in Bezug auf die abgewandten Grundstücksteile; geringfügige Erweiterung des ZVB um das Gebäude des LWL (Warendorfer Str. 26-28) sowie im Bereich zwischen Rudolfstraße und Oststraße (u. a. Gastronomie, Bürogebäude, Gesundheitsakademie); darüber hinaus Fortschreibung der bestehenden räumlichen Fassung gemäß EHZK Münster 2018

### Einzelhandelsbesatz

Angebotsschwerpunkt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel durch zwei strukturprägende Lebensmittelmärkte, die in zentraler Lage des Zentrums als wichtige Ankerbetriebe fungieren; eingeschränkter Betriebstypenmix im Bereich Nahversorgung durch das Fehlen eines Lebensmitteldiscounters sowie eines Drogeriemarktes; in diesem Kontext ist allerdings auf die Aufgabenteilung mit dem naheliegenden Stadtbereichszentrum Schiffahrter Damm zu verweisen, wo sowohl ein Drogeriefachmarkt als auch ein Lebensmitteldiscounter verortet sind; gleichzeitig sind angesichts flächenseitiger Restriktionen die Entwicklungsmöglichkeiten für strukturprägende Neuansiedlungen im Stadtteilzentrum Warendorfer Straße derzeit nicht gegeben; die beiden strukturprägenden Lebensmittelanbieter werden durch eine Vielzahl von deutlich kleinteiligen Einzelhandelsstrukturen aus dem kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereichen entlang der Warendorfer Straße ergänzt

### Zentrenergänzende Funktionen

Sehr umfangreiches und vielfältiges Angebot zentrenergänzender Funktionen; große Vielfalt an **gastronomischen Angeboten** wie Restaurants, Imbissen und (Eis-)Cafés, z. T. mit Außenbestuhlung in allen Preissegmenten; **handwerkliche Tätigkeiten** beziehen sich insbesondere auf Friseur- und Kosmetiksalons; zusätzlich auch einige Kunst- & Kulturangebote vorhanden; die meisten Gebäude weisen einen Nutzungsmix aus Einzelhandelsbetrieben in Erdgeschosslage und Wohnnutzung in den Obergeschossen auf

### Städtebauliche Struktur

Gewachsenes Zentrum entlang der Warendorfer Straße mit hoher städtebaulicher und funktionaler Dichte; attraktiver Mix aus Alt- und Neubauten mit vielen gut erhaltenen gründerzeitlichen Fassaden; hohes Verkehrsaufkommen entlang der Warendorfer Straße mit den entsprechenden Emissionen; mehrere dominante Gebäude im Zentrum vorhanden, insbesondere das Finanzgericht Münster, die Landesbank NRW und das LWL-Verwaltungsgebäude; mit Linnenbrinks Garten eine öffentliche Grünfläche mit ansprechender Aufenthaltsqualität und ausreichend Sitz-/Verweilmöglichkeiten

### Strukturprägende Potenzialflächen

Keine Potenzialflächen für strukturprägende Fachmarktansiedlungen (inkl. standardisierter Lebensmittelmarkt) erkennbar

### Gesamtbewertung



### Entwicklungsziele

- Weiterhin Sicherung und funktionsgerechte Stärkung des Einzelhandels gemäß der Versorgungsfunktion des ZVB
- Angebotsfokus auf den Einzelhandel mit kurzfristigem Bedarf, ergänzt um bedarfsgerechte Angebote aus dem mittel- und langfristigen Bedarfsbereich
- Zukunftsfähigkeit der wichtigen und standortprägenden Versorgungsfunktion des ZVB im Lebensmittelsegment dauerhaft sichern und ggf. fortentwickeln (dabei ohne städtebaulich negative Auswirkungen auf ZVB und die wohnortnahe Versorgung)
- Im Sinne einer möglichst hohen Multifunktionalität des Zentrums Erhalt und Weiterentwicklung der Funktionsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie und Handwerk, ergänzt durch Wohnen

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08-10/2024; Kartengrundlage: Stadt Münster; Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> gerundet; Fotos: Stadt + Handel; \*inkl. Bäckerei, Fleischerei; \*\*klassisches Handwerk; \*\*\*davon Handwerk: 14%, nur klassisches Handwerk (ohne Bäckerei, Fleischerei etc.); \*\*\*\*anteilig bezogen auf Gesamtstadt; \*\*\*\*\*anteilig bezogen auf Standortbereich; \*\*\*\*\*aufgrund einer unterschiedlichen Erhebungsmethodik (EHZK Münster 2018: Bereitstellung der Daten seitens der Stadt Münster, dabei inkl. Obergeschossnutzungen; EHZK Münster 2025: Bestandserfassung durch Stadt + Handel ausschließlich in Erdgeschosslagen) wird auf die Darstellung einer Entwicklung im zeitlichen Verlauf verzichtet, um einer Missinterpretation entgegenzuwirken.

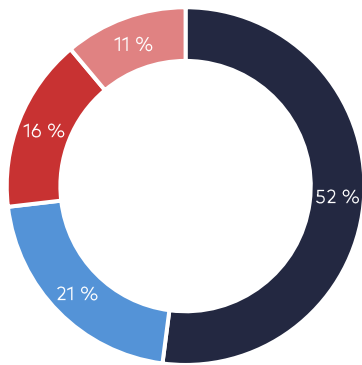
# ZVB STADTTIELZENTRUM WOLBECKER STRASSE (WESTLICH) (C1\_4)

## Funktionszuweisung

Versorgungsfunktion für den Stadtteil und die umliegenden Siedlungsbereiche; intensive Wechselwirkung im Sinne einer Aufgabenteilung mit dem Stadtbereichszentrum Hansaring



## Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

## Angebotsstruktur

	absolut	anteilig
Einzelhandelsbetriebe****	37	2 %
Gesamtverkaufsfläche in m²****	6.200	1 %
	88	-
Zentrenergänzende Funktionen	davon Gastronomie: 43 % davon Handwerk: 10 %	

	absolut	anteilig
Anzahl der Leerstände*****	6	5 %

Vergleichsdaten	EHZK 2018	EHZK 2025
Einzelhandelsbetriebe	44	-16 %
Gesamtverkaufsfläche in m²	5.020	-24 %
Zentrenergänzende Funktionen	97	*****

## Magnetbetriebe

Rewe, Netto Marken-Discount, dm, Müller

## Exemplarische städtebauliche Situation



---

## ZVB STADTTEILZENTRUM WOLBECKER STRASSE (WESTLICH) (C1\_4)

### Räumlicher Abgrenzungsvorschlag (Zielperspektive)

---

Fortschreibung der räumlichen Fassung gemäß EHZK Münster 2018

#### Einzelhandelsbesatz

---

Deutlicher Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich, dabei insbesondere im Segment Lebensmittel sowie nachgeordnet im Bereich Drogeriewaren; durch einen Lebensmittelvollsortimenter, einen Lebensmitteldiscounter und zwei Drogeriefachmärkte besteht im Zentrum insgesamt ein vollumfängliches Angebot im Bereich der Nahversorgung; die strukturprägenden Nahversorgungsbetriebe werden durch eine Vielzahl kleinteiliger Einzelhandelsstrukturen aus dem kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereich ergänzt

---

#### Zentrenergänzende Funktionen

---

Sehr umfangreiches und vielfältiges Angebot zentrenergänzender Funktionen; **Gastronomieangebot:** Vielzahl an kleinteiligen Restaurants und Cafés im standardisierten Preissegment; **handwerkliche Tätigkeiten** beziehen sich insbesondere auf Friseur- und Kosmetiksalons; darüber hinaus vielfältige, vorwiegend personenbezogene Dienstleistungsangebote

---

#### Städtebauliche Struktur

---

Gewachsenes Zentrum entlang der Wolbecker Straße mit hoher städtebaulicher Dichte und einheitlicher Bebauungsstruktur; vom Münsteraner Hauptbahnhof entlang der Wolbecker Straße stadtauswärts gelegen; Emissionen aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens; darüber hinaus hohes Fahrradverkehrsaufkommen; aufgrund der Struktur und des Zentrengefüges keine Platzsituation vorhanden, daher eingeschränkte Aufenthalts- und Verweilqualität, wobei durch die angrenzende, neugestaltete Grünfläche des Bremer Platzes Aufenthaltsqualitäten im diesem Umfeld bestehen

---

#### Strukturprägende Potenzialflächen

---

Keine Potenzialflächen für strukturprägende Fachmarktansiedlungen (inkl. standardisierter Lebensmittelmarkt) erkennbar

---

#### Gesamtbewertung

---



#### Entwicklungsziele

---

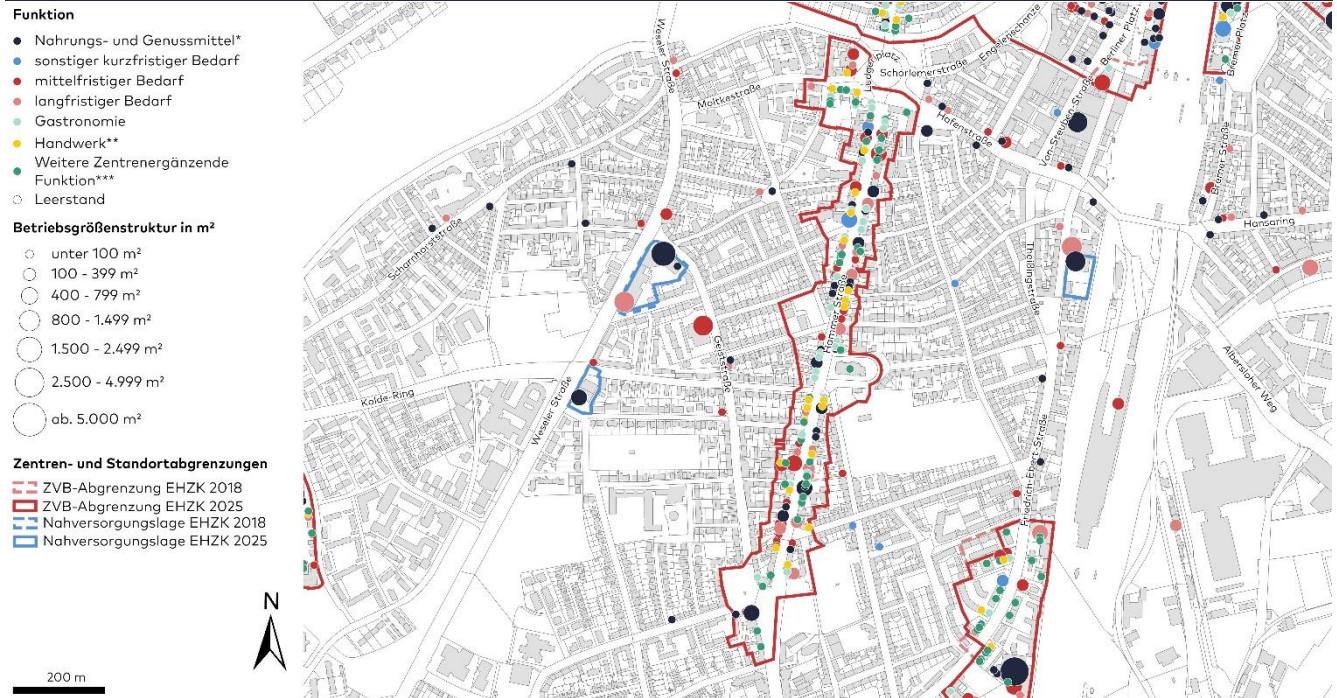
- Weiterhin Sicherung und funktionsgerechte Stärkung des Einzelhandels gemäß der Versorgungsfunktion des ZVB
- Angebotsfokus auf den Einzelhandel mit kurzfristigem Bedarf, ergänzt um bedarfsgerechte Angebote aus dem mittel- und langfristigen Bedarfsbereich
- Zukunftsfähigkeit der wichtigen und standortprägenden Versorgungsfunktion des ZVB im Grundbedarf dauerhaft sichern und ggf. fortentwickeln (dabei ohne städtebaulich negative Auswirkungen auf ZVB und die wohnortnahe Versorgung)
- Im Sinne einer möglichst hohen Multifunktionalität des Zentrums Erhalt und Weiterentwicklung der Funktionsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie und Handwerk, ergänzt durch Wohnen

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08-10/2024; Kartengrundlage: Stadt Münster; Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> gerundet; Fotos: Stadt + Handel; \*inkl. Bäckerei, Fleischerei; \*\*klassisches Handwerk; \*\*\*davon Handwerk: 14%, nur klassisches Handwerk (ohne Bäckerei, Fleischerei etc.); \*\*\*\*anteilig bezogen auf Gesamtstadt; \*\*\*\*\*anteilig bezogen auf Standortbereich; \*\*\*\*\*aufgrund einer unterschiedlichen Erhebungsmethodik (EHZK Münster 2018: Bereitstellung der Daten seitens der Stadt Münster, dabei inkl. Obergeschossnutzungen; EHZK Münster 2025: Bestandserfassung durch Stadt + Handel ausschließlich in Erdgeschossen) wird auf die Darstellung einer Entwicklung im zeitlichen Verlauf verzichtet, um einer Missinterpretation entgegenzuwirken.

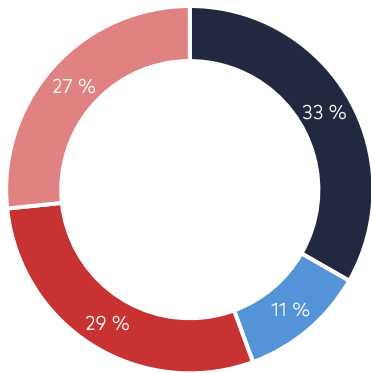
# ZVB STADTTEILZENTRUM HAMMER STRASSE (WESTLICH) (C1\_5)

## Funktionszuweisung

Versorgungsfunktion für den Stadtteil und die umliegenden Siedlungsbereiche; (intensive) Wechselwirkung im Sinne einer Aufgabenteilung mit dem Stadtbereichszentrum Friedrich-Ebert-Straße



## Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

## Angebotsstruktur

	absolut	anteilig
Einzelhandelsbetriebe****	76	5 %
Gesamtverkaufsfläche in m²****	8.600	1 %

## Zentrenergänzende Funktionen

	91	-
davon Gastronomie:	37 %	
davon Handwerk:	25 %	

## Vergleichsdaten

	EHJK 2018	EHJK 2025
Einzelhandelsbetriebe	91	-17 %
Gesamtverkaufsfläche in m²	9.090	-5 %
Zentrenergänzende Funktionen	157	*****

## Anzahl der Leerstände\*\*\*\*\*

	2	1 %
--	---	-----

## Magnetbetriebe

Rewe, Edeka, dm, Denss Biomarkt, SuperBioMarkt

## Exemplarische städtebauliche Situation



---

## ZVB STADTTEILZENTRUM HAMMER STRASSE (WESTLICH) (C1\_5)

### Räumlicher Abgrenzungsvorschlag (Zielperspektive)

---

Fortschreibung der räumlichen Fassung gemäß EHZK Münster 2018

#### Einzelhandelsbesatz

---

Im Zentrum besteht eine ausgewogene Angebotsstruktur mit Gütern aus allen Bedarfsbereichen; als wesentliche Frequenzbringer agieren die beiden Lebensmittelvollsortimenter, zwei Biomärkte und der Drogeriefachmarkt; trotz des Fehlens eines Lebensmitteldiscounters besteht im Zentrum somit ein guter Angebotsmix im Bereich der Grundversorgung; bezogen auf den fehlenden Lebensmitteldiscounter ist relativierend zu berücksichtigen, dass im unmittelbaren Standortumfeld entsprechende Anbieter angesiedelt sind (u. a. Stadtbereichszentrum Friedrich-Ebert-Straße, mit dem im Sinne einer Aufgabenteilung eine Wechselbeziehung besteht; Nahversorgungslage Hammer Straße/Friedrich-Ebert-Straße), woraus sich für den ZVB kein dringender Handlungsbedarf in diesem Kontext ableiten lässt (zumal angesichts der flächenseitigen Restriktionen derzeit ohnehin keine realistischen Entwicklungsoptionen zur Neuansiedlung eines marktgängigen Lebensmitteldiscounters bestehen); die strukturprägenden Nahversorgungsbetriebe werden durch eine Vielzahl kleinteiliger Einzelhandelsstrukturen aus dem kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereich ergänzt; darüber hinaus besteht temporär eine Angebotsergänzung durch den zweimal wöchentlich stattfindenden Wochenmarkt

---

#### Zentrenergänzende Funktionen

---

Einzelhandelsstruktur wird durch eine Vielzahl an zentrenergänzenden Funktionen erweitert; **gastronomisches Angebot** setzt sich insbesondere aus kleinteiligen Restaurants, Imbissen und Cafés mit Außengastronomiebereichen zusammen; mehrere Post- und Bankfilialen vorhanden; im Norden ergänzt das Jobcenter und in der Zentrumsmitte die St. Josefs-Kirche inklusive religiös-sozialen Einrichtungen die Funktionsstruktur (Ausbau der Kultur- und Freizeitangebote wird seitens der Befragten verstärkt nachgefragt); das **klassische Handwerk** setzt sich im Zentrum vorwiegend aus Schneidereien und Friseursalons zusammen

---

#### Städtebauliche Struktur

---

Gewachsenes Stadtteilzentrum, welches sich vom Ludgeriplatz ausgehend über die Hammer Straße erstreckt; neben einer hohen Nutzungsdichte weist die Hammer Straße eine beidseitig hohe städtebauliche Dichte auf; stark frequentiertes und belebtes Stadtteilzentrum mit entsprechendem motorisiertem und nichtmotorisiertem Verkehrsaufkommen; alleartige Anreihung von Bäumen entlang der Hammer Straße; St. Josefs-Kirche sticht als städtebauliche Dominante hervor und prägt den überwiegend versiegelten Kirchplatz (eingeschränkte Aufenthaltsqualität)

---

#### Strukturprägende Potenzialflächen

---

Keine Potenzialflächen für strukturprägende Fachmarktansiedlungen (inkl. standardisierter Lebensmittelmarkt) erkennbar

#### Gesamtbewertung

---



#### Entwicklungsziele

---

- Weiterhin Sicherung und funktionsgerechte Stärkung des Einzelhandels gemäß der Versorgungsfunktion des ZVB
- Angebotsfokus auf den Einzelhandel mit kurzfristigem Bedarf, ergänzt um bedarfsgerechte Angebote aus dem mittel- und langfristigen Bedarfsbereich
- Zukunftsfähigkeit der wichtigen und standortprägenden Versorgungsfunktion des ZVB im Grundbedarf dauerhaft sichern und ggf. fortentwickeln (dabei ohne städtebaulich negative Auswirkungen auf ZVB und die wohnortnahe Versorgung)
- Über das stationäre Einzelhandelsangebot hinaus Sicherung und Stärkung des Wochenmarktes
- Im Sinne einer möglichst hohen Multifunktionalität des Zentrums Erhalt und Weiterentwicklung der Funktionsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie und Handwerk, ergänzt durch Wohnen

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08-10/2024; Kartengrundlage: Stadt Münster; Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> gerundet; Fotos: Stadt + Handel; \*inkl. Bäckerei, Fleischerei; \*\*klassisches Handwerk; \*\*\*davon Handwerk: 14%, nur klassisches Handwerk (ohne Bäckerei, Fleischerei etc.); \*\*\*\*anteilig bezogen auf Gesamtstadt; \*\*\*\*\*anteilig bezogen auf Standortbereich; \*\*\*\*\*aufgrund einer unterschiedlichen Erhebungsmethodik (EHZK Münster 2018: Bereitstellung der Daten seitens der Stadt Münster, dabei inkl. Obergeschossnutzungen; EHZK Münster 2025: Bestandserfassung durch Stadt + Handel ausschließlich in Erdgeschosslagen) wird auf die Darstellung einer Entwicklung im zeitlichen Verlauf verzichtet, um einer Missinterpretation entgegenzuwirken.

# ZVB STADTTEILZENTRUM MAURITZ-OST – WOLBECKER STRASSE (C1\_6)

## Funktionszuweisung

Versorgungsfunktion für den Stadtteil und die umliegenden Siedlungsbereiche

### Funktion

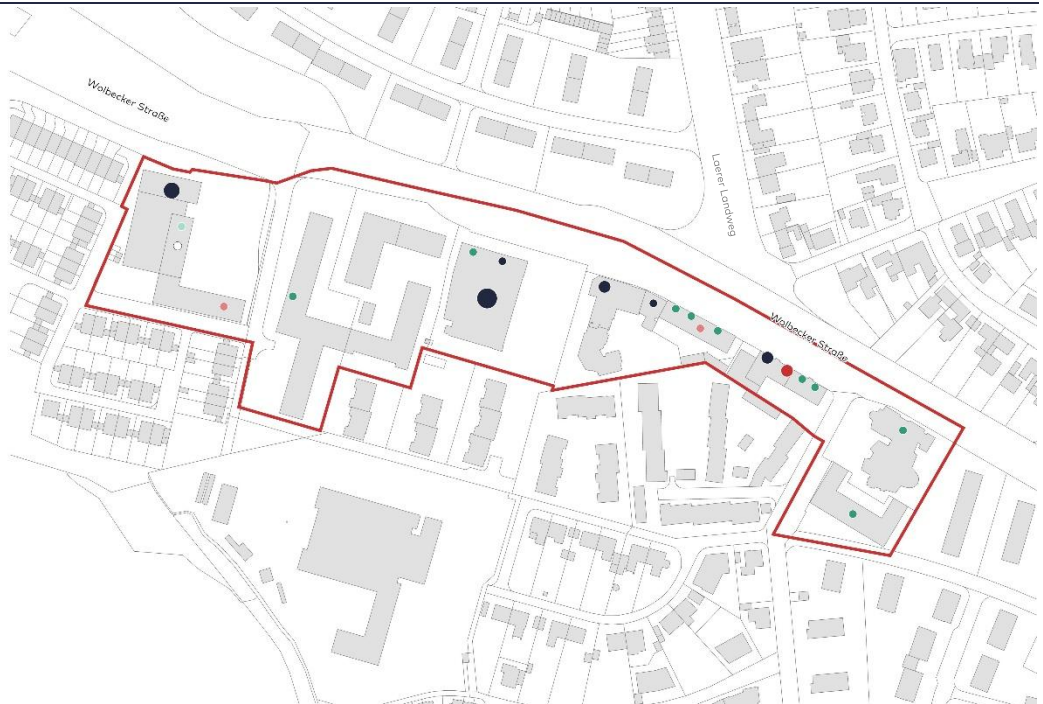
- Nahrungs- und Genussmittel\*
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf
- Gastronomie
- Handwerk\*\*
- Weitere Zentrenergänzende Funktion\*\*\*
- Leerstand

### Betriebsgrößenstruktur in m²

- unter 100 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 1.499 m²
- 1.500 - 2.499 m²
- 2.500 - 4.999 m²
- ab. 5.000 m²

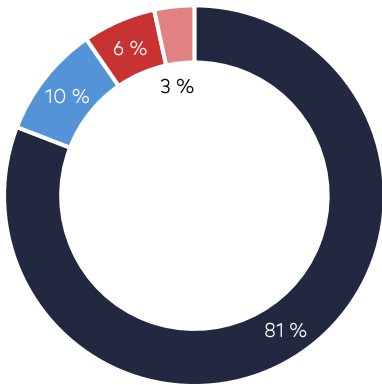
### Zentren- und Standortabgrenzungen

- ▭ ZVB-Abgrenzung EHJK 2018
- ▭ ZVB-Abgrenzung EHJK 2025



100 m

## Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

## Angebotsstruktur

absolut

anteilig

Einzelhandelsbetriebe****	9	1 %
Gesamtverkaufsfläche in m²****	3.100	1 %
	10	-
Zentrenergänzende Funktionen	davon Gastronomie: 10 %	
	davon Handwerk: -	

Anzahl der Leerstände*****	1	6 %
----------------------------	---	-----

Vergleichsdaten	EHJK 2018	EHJK 2025
Einzelhandelsbetriebe	12	-25 %
Gesamtverkaufsfläche in m²	3.390	-9 %
Zentrenergänzende Funktionen	15	*****

## Magnetbetriebe

Edeka, Netto Marken-Discount

## Exemplarische städtebauliche Situation



# ZVB STADTTEILZENTRUM MAURITZ-OST – WOLBECKER STRASSE (C1\_6)

## Räumlicher Abgrenzungsvorschlag (Zielperspektive)

Fortschreibung der räumlichen Fassung gemäß EHZK Münster 2018

### Einzelhandelsbesatz

Deutlicher Angebotsschwerpunkt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel durch die beiden bestehenden strukturprägenden Lebensmittelmärkte; aufgrund des Vorhandenseins eines Lebensmittelvollsortimenters (inkl. separaten Getränkemarkt) und eines Lebensmitteldiscounters besteht ein guter lebensmittelbezogener Betriebstypenmix im Zentrum; ein Drogeriefachmarkt ist im ZVB (sowie im gesamten Stadtteil) aktuell nicht vorhanden, woraus sich ein gewisser Handlungsbedarf zur Verbesserung der stadtteilspezifischen Versorgung im Drogeriewarensegment ableiten lässt (gleichzeitig ist jedoch festzuhalten, dass angesichts flächenseitiger Restriktionen die Entwicklungsmöglichkeiten für strukturprägende Neuansiedlungen derzeit nicht gegeben sind); die strukturprägenden Nahversorgungsbetriebe werden durch kleinteilige Einzelhandelsstrukturen aus dem kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereich geringfügig ergänzt

### Zentrenergänzende Funktionen

Arrondierendes Angebot an zentrenergänzenden Funktionen (insb. im östlichen Teil des Zentrums); **Gastronomie- und Handwerksbetriebe** nur geringfügig vorzufinden, gleichzeitig werden gastronomische Angebote (u. a. Kneipen, Restaurants) durch die Teilnehmenden der Online-Befragung nachgefragt

### Städtebauliche Struktur

Zentrum mit heterogener städtebaulicher Dichte; Mischung aus gewachsenem und funktional geprägtem Zentrum; städtebauliche Qualität wird durch Neubauten gesteigert; insgesamt eingeschränkte Aufenthalts- und Verweilqualität; hohe Attraktivität für den MIV durch gute Anbindung und großzügiges Parkplatzangebot; Margareten-Kirche im Osten sowie Fernmeldeturm im Süden des Zentrums bilden städtebauliche Dominanten

### Strukturprägende Potenzialflächen

Keine Potenzialflächen für strukturprägende Fachmarktansiedlungen (inkl. standardisierter Lebensmittelmarkt) erkennbar

### Gesamtbewertung



### Entwicklungsziele

- Weiterhin Sicherung und funktionsgerechte Stärkung des Einzelhandels gemäß der Versorgungsfunktion des ZVB
- Angebotsfokus auf den Einzelhandel mit kurzfristigem Bedarf, ergänzt um bedarfsgerechte Angebote aus dem mittel- und langfristigen Bedarfsbereich
- Zukunftsfähigkeit der wichtigen und standortprägenden Versorgungsfunktion des ZVB im Lebensmittelsegment dauerhaft sichern und ggf. fortentwickeln (dabei ohne städtebaulich negative Auswirkungen auf ZVB und die wohnortnahe Versorgung)
- Mit Bezug auf die aktuelle Versorgungslücke im Drogeriewarenbereich sollte der ZVB – trotz der derzeitigen Flächenrestriktionen – in künftigen Überlegungen bzw. Abwägungsprozessen zur Möglichkeit einer gezielten Angebotsergänzung im Drogeriewarensegment mitgedacht werden
- Im Sinne einer möglichst hohen Multifunktionalität des Zentrums Erhalt und Weiterentwicklung der Funktionsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie und Handwerk, ergänzt durch Wohnen

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08-10/2024; Kartengrundlage: Stadt Münster; Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> gerundet; Fotos: Stadt + Handel; \*inkl. Bäckerei, Fleischerei; \*\*klassisches Handwerk; \*\*\*davon Handwerk: 14%; nur klassisches Handwerk (ohne Bäckerei, Fleischerei etc.); \*\*\*\*anteilig bezogen auf Gesamtstadt; \*\*\*\*\*anteilig bezogen auf Standortbereich; \*\*\*\*\*aufgrund einer unterschiedlichen Erhebungsmethodik (EHZK Münster 2018: Bereitstellung der Daten seitens der Stadt Münster, dabei inkl. Obergeschossnutzungen; EHZK Münster 2025: Bestandserfassung durch Stadt + Handel ausschließlich in Erdgeschosslagen) wird auf die Darstellung einer Entwicklung im zeitlichen Verlauf verzichtet, um einer Missinterpretation entgegenzuwirken.

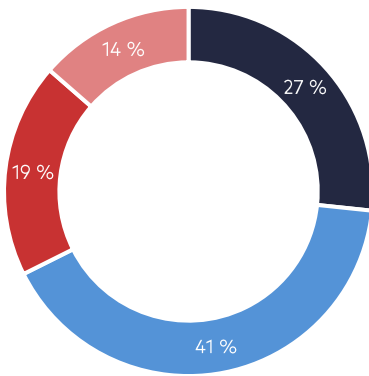
# ZVB STADTTTEILZENTRUM GREMMENDORF – ALBERSLOHER WEG/YORKKASERNE (C1\_7)

## Funktionszuweisung

Versorgungsfunktion für den Stadtteil und die umliegenden Siedlungsbereiche/das York-Quartier



## Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

## Angebotsstruktur

	absolut	anteilig
Einzelhandelsbetriebe****	10	1 %
Gesamtverkaufsfläche in m²****	1.400	<1 %

18	-
Zentrenergänzende Funktionen	davon Gastronomie: 22 %
	davon Handwerk: 11 %

Anzahl der Anzahl der Leerstände*****	1	3 %
---------------------------------------	---	-----

Vergleichsdaten	EHZK 2018	EHZK 2025
Einzelhandelsbetriebe	13	-15 %
Gesamtverkaufsfläche in m²	1.150	-22 %
Zentrenergänzende Funktionen	24	*****

## Magnetbetriebe

Rossmann, Tedi

## Exemplarische städtebauliche Situation



---

## ZVB STADTTEILZENTRUM GREMMENDORF – ALBERSLOHER WEG/YORKKASERNE (C1\_7)

### Räumlicher Abgrenzungsvorschlag (Zielperspektive)

---

Geringfügige Einkürzung der räumlichen Fassung um Bereiche mit vorrangiger Wohnnutzung; darüber hinaus Fortschreibung der räumlichen Fassung gemäß EHZK 2018

### Einzelhandelsbesatz

---

Aktuell wird der Einzelhandelsbesatz insbesondere durch einen Drogeriefachmarkt sowie den Non-Food-Discounter Tedi geprägt, die um deutlich kleinteiligen Einzelhandelsbesatz arrondiert werden, demnach besteht derzeit insbesondere im Bereich der Nahversorgung (= wesentliche Versorgungsfunktion des ZVB) ein deutlich eingeschränktes Angebot aufgrund des Fehlens strukturprägender Lebensmittelanbieter; in diesem Kontext ist allerdings auf die umfangreiche Quartiersentwicklung (York-Quartier) zu verweisen, in deren Zuge die Nahversorgungssituation im Zentrum perspektivisch deutlich optimiert wird

---

### Zentrenergänzende Funktionen

---

Zentrenergänzende Funktionen sind im angemessenen Maße vorhanden; **gastronomisches Angebot** wird durch imbiessorientierte Betriebe geprägt; zusätzlich eine Sparkassenfiliale, weitere Dienstleistungsbetriebe aus den Bereichen Bildung und dem Gesundheitssektor sowie ein WestLotto-Laden mit Postfiliale; **handwerkliche Tätigkeiten** sind vorrangig durch Friseursalons vertreten

---

### Städtebauliche Struktur

---

Vom MIV dominierte Lage des Zentrums entlang des Albersloher Weges; großzügiges Parkplatzangebot, zusammen mit der parallel zum Albersloher Weg verlaufenden Erschließungsstraße führt dies zu viel ruhenden und fahrenden Verkehr; ansprechende Mischbebauung aus Geschäfts- und Wohngebäuden; trotz der Außengastronomie und verstreuten Dekorationen wenig Aufenthalts- und Verweilqualitäten<sup>32</sup> (mit der geplanten Umgestaltung der Gremmendorfer Ortsmitte ist neuer Stadtraum mit mehr Aufenthaltsqualität geplant); steht im funktionalen Zusammenhang zum immer noch in der Entwicklung befindlichen York-Quartier auf der westlichen Seite des Albersloher Weges mit 1.800 Wohneinheiten, Nahversorgung, gewerblichen Flächen, Gastronomie, Grundschule, Kitas und Bürgerhaus sowie Naherholungsmöglichkeiten

---

### Strukturprägende Potenzialflächen

---

Über die konkrete Entwicklungsfläche des York-Quartiers hinaus keine weiteren Potenzialflächen für strukturprägende Fachmarktansiedlungen (inkl. standardisierter Lebensmittelmarkt) erkennbar

---

### Gesamtbewertung (inkl. perspektivische Entwicklung des York-Quartiers)

---



### Entwicklungsziele

---

- Weiterhin Sicherung und funktionsgerechte Stärkung des Einzelhandels gemäß der Versorgungsfunktion des ZVB
- Angebotsfokus auf den Einzelhandel mit kurzfristigem Bedarf, ergänzt um bedarfsgerechte Angebote aus dem mittel- und langfristigen Bedarfsbereich
- Funktionsgerechte Etablierung einer strukturprägenden Versorgung im Lebensmittelsegment (konkret geplant im Rahmen der Entwicklung des York-Quartiers)
- Im Sinne einer möglichst hohen Multifunktionalität des Zentrums Erhalt und Weiterentwicklung der Funktionsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie und Handwerk, ergänzt durch Wohnen

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08-10/2024; Kartengrundlage: Stadt Münster; Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> gerundet; Fotos: Stadt + Handel; \*inkl. Bäckerei, Fleischerei; \*\*klassisches Handwerk; \*\*\*davon Handwerk: 14%, nur klassisches Handwerk (ohne Bäckerei, Fleischerei etc.); \*\*\*\*anteilig bezogen auf Gesamtstadt; \*\*\*\*\*anteilig bezogen auf Standortbereich; \*\*\*\*\*aufgrund einer unterschiedlichen Erhebungsmethodik (EHZK Münster 2018: Bereitstellung der Daten seitens der Stadt Münster, dabei inkl. Obergeschossnutzungen; EHZK Münster 2025: Bestandserfassung durch Stadt + Handel ausschließlich in Erdgeschosslagen) wird auf die Darstellung einer Entwicklung im zeitlichen Verlauf verzichtet, um einer Missinterpretation entgegenzuwirken.

---

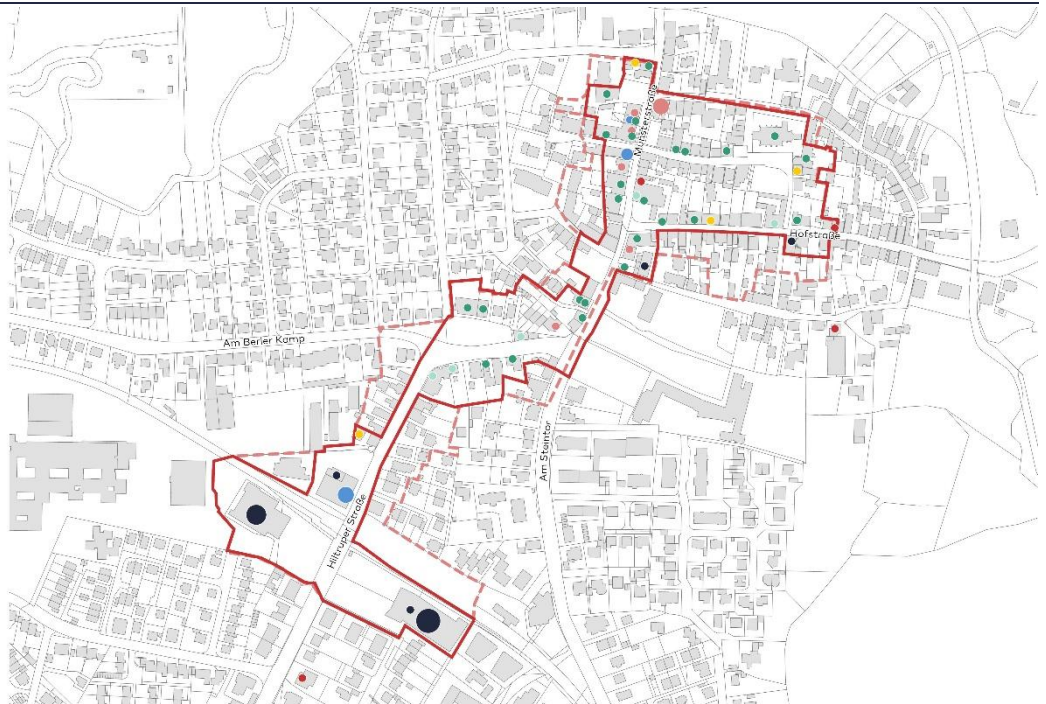
<sup>32</sup> Weitere Informationen zur Umgestaltung des Gremmendorfer Zentrums finden Sie unter: <https://www.stadt-muenster.de/sessionnet/sessionnetbi/getfile.php?id=552320&type=do>.

# ZVB STADTTEILZENTRUM WOLBECK-MITTE (C1\_8)

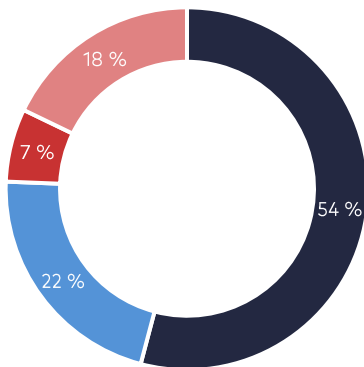
## Funktionszuweisung

Versorgungsfunktion für den Stadtteil und die umliegenden Siedlungsbereiche

- Funktion**
- Nahrungs- und Genussmittel\*
  - sonstiger kurzfristiger Bedarf
  - mittelfristiger Bedarf
  - langfristiger Bedarf
  - Gastronomie
  - Handwerk\*\*
  - Weitere Zentrenergänzende Funktion\*\*\*
  - Leerstand
- Betriebsgrößenstruktur in m<sup>2</sup>**
- unter 100 m<sup>2</sup>
  - 100 - 399 m<sup>2</sup>
  - 400 - 799 m<sup>2</sup>
  - 800 - 1.499 m<sup>2</sup>
  - 1.500 - 2.499 m<sup>2</sup>
  - 2.500 - 4.999 m<sup>2</sup>
  - ab 5.000 m<sup>2</sup>
- Zentren- und Standortabgrenzungen**
- ZVB-Abgrenzung EHJK 2018
  - ZVB-Abgrenzung EHJK 2025



## Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

## Angebotsstruktur

	absolut	anteilig
Einzelhandelsbetriebe****	20	1 %
Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup> ****	4.800	1 %
Zentrenergänzende Funktionen	23	-
		davon Gastronomie: 22 %
		davon Handwerk: 17 %

Anzahl der Leerstände\*\*\*\*\*

## Vergleichsdaten

	EHJK 2018	EHJK 2025
Einzelhandelsbetriebe	29	-31 %
Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup>	5.400	-11 %
Zentrenergänzende Funktionen	60	*****

## Magnetbetriebe

Edeka, Lidl, Rossmann

## Exemplarische städtebauliche Situation



## ZVB STADTEILZENTRUM WOLBECK-MITTE (C1\_8)

### Räumlicher Abgrenzungsvorschlag (Zielperspektive)

Einkürzung der räumlichen Fassung um Bereiche mit vorrangiger Wohnnutzung; darüber hinaus Fortschreibung der räumlichen Fassung gemäß EHZK 2018; in Abgrenzung zum Stadtbereichszentrum Hiltrup-Mitte und der Nahversorgungsanlage Hiltrup-Mitte – Westfalenstraße weist das Zentrum Wolbeck-Mitte eine kleinteilige städtebauliche Verbindung mit zahlreichen zentrenergänzenden Funktionen im Übergangsbereich auf, daher wird das Zentrum als zusammenhängender ZVB und nicht als zweitgeteiltes Zentrum ausgewiesen

### Einzelhandelsbesatz

Deutlicher Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich, dabei insbesondere im Segment Lebensmittel sowie nachgeordnet im Bereich Drogeriewaren; durch einen Lebensmittelvollsortimenter, einen Lebensmitteldiscounter und einen Drogeriefachmarkt besteht im Zentrum insgesamt ein vollumfängliches Angebot im Bereich der Nahversorgung; die strukturprägenden Nahversorgungsbetriebe werden durch kleinteilige Einzelhandelsstrukturen aus dem kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereich ergänzt; darüber hinaus (temporäre) Angebotsarrondierung durch den Wochenmarkt

### Zentrenergänzende Funktionen

Vielfältiges Angebot an zentrenergänzenden Funktionen; Ärztehaus am zentralen Kreisverkehr; ansprechender Mix aus Dienstleistungen und medizinischen Einrichtungen; vielfältiges, **gastronomisches Angebot**, welches sich aus Restaurants, Imbissen sowie einer Gaststätte und einem Eiscafé zusammensetzt; geringfügiges Angebot an **Handwerksbetrieben** (u. a. in Form von Kosmetikstudios) im Zentrum vorhanden

### Städtebauliche Struktur

Im Süden funktional geprägter Fachmarktstandort, der in Richtung Norden von gewachsenen Strukturen abgelöst wird; insbesondere im nördlichen Kernbereich hohe städtebauliche Dichte und überwiegend attraktives Stadtbild durch historische Gebäude; insgesamt jedoch eingeschränktes Angebot an Sitz- und Verweilmöglichkeiten; im Bereich des Kreisverkehrs und die Durchgangsstraße „Am Steintor“ zudem hohes Verkehrsaufkommen

### Strukturprägende Potenzialflächen

Keine Potenzialflächen für strukturprägende Fachmarktansiedlungen (inkl. standardisierter Lebensmittelmarkt) erkennbar

### Gesamtbewertung



### Entwicklungsziele

- Weiterhin Sicherung und funktionsgerechte Stärkung des Einzelhandels gemäß der Versorgungsfunktion des ZVB
- Angebotsfokus auf den Einzelhandel mit kurzfristigem Bedarf, ergänzt um bedarfsgerechte Angebote aus dem mittel- und langfristigen Bedarfsbereich
- Zukunftsfähigkeit der wichtigen und standortprägenden Versorgungsfunktion des ZVB im Grundbedarf dauerhaft sichern und ggf. fortentwickeln (dabei ohne städtebaulich negative Auswirkungen auf ZVB und die wohnortnahe Versorgung)
- Über das stationäre Einzelhandelsangebot hinaus Sicherung und Stärkung des Wochenmarktes
- Im Sinne einer möglichst hohen Multifunktionalität des Zentrums Erhalt und Weiterentwicklung der Funktionsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie und Handwerk, ergänzt durch Wohnen

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08-10/2024; Kartengrundlage: Stadt Münster; Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> gerundet; Fotos: Stadt + Handel; \*inkl. Bäckerei, Fleischerei; \*\*klassisches Handwerk; \*\*\*davon Handwerk: 14%, nur klassisches Handwerk (ohne Bäckerei, Fleischerei etc.); \*\*\*\*anteilig bezogen auf Gesamtstadt; \*\*\*\*\*anteilig bezogen auf Standortbereich; \*\*\*\*\*aufgrund einer unterschiedlichen Erhebungsmethodik (EHZK Münster 2018: Bereitstellung der Daten seitens der Stadt Münster, dabei inkl. Obergeschossnutzungen; EHZK Münster 2025: Bestandserfassung durch Stadt + Handel ausschließlich in Erdgeschosslagen) wird auf die Darstellung einer Entwicklung im zeitlichen Verlauf verzichtet, um einer Missinterpretation entgegenzuwirken.

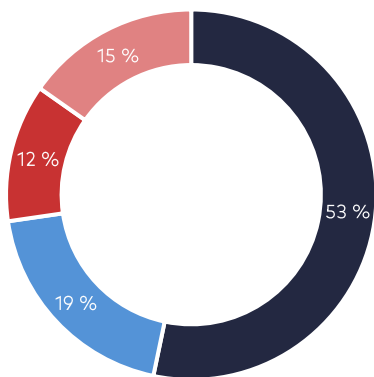
# ZVB STADTTEILZENTRUM HILTRUP-WEST (C1\_9)

## Funktionszuweisung

Versorgungsfunktion für den Stadtteil und die umliegenden Siedlungsbereiche



## Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

## Angebotsstruktur

	absolut	anteilig
Einzelhandelsbetriebe****	12	1 %
Gesamtverkaufsfläche in m²****	5.200	1 %
Zentrenergänzende Funktionen	10	-
		davon Gastronomie: 20 %
		davon Handwerk: 10 %

Anzahl der Leerstände\*\*\*\*\*

## Vergleichsdaten

	EHJK 2018	EHJK 2025
Einzelhandelsbetriebe	18	-33 %
Gesamtverkaufsfläche in m²	5.600	-6 %
Zentrenergänzende Funktionen	18	*****

## Magnetbetriebe

E-Center, Netto Marken-Discount, Rossmann, Tedi, SCHUH OKAY

## Exemplarische städtebauliche Situation



# ZVB STADTTEILZENTRUM HILTRUP-WEST (C1\_9)

## Räumlicher Abgrenzungsvorschlag (Zielperspektive)

Fortschreibung der räumlichen Fassung gemäß EHZK 2018

### Einzelhandelsbesatz

Deutlicher Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich, dabei insbesondere im Segment Lebensmittel sowie nachgeordnet im Bereich Drogeriewaren; durch einen Lebensmittelvollsortimenter, einen Lebensmitteldiscounter und einen Drogeriefachmarkt besteht im Zentrum insgesamt ein vollumfängliches Angebot im Bereich der Nahversorgung; die strukturprägenden Nahversorgungsbetriebe werden durch einen Schuh-Fachmarkt, den Non-Food-Discounter Tedi sowie weiterhin um vereinzelte kleinteilige Einzelhandelsstrukturen aus dem kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereich arrondiert

### Zentrenergänzende Funktionen

Angemessenes Angebot zentrenergänzender Funktionen; vorrangig Angebote des Gesundheitssektors vorhanden; imbissorientiertes **Gastronomieangebot** sowie ergänzendes Angebot der Bäckereien mit entsprechendem Café-Bereich (weitere Gastronomieangebote werden seitens Teilnehmenden der Online-Befragung nachgefragt); im Obergeschoss über Tedi-Filiale großes Fitnessstudio; **handwerkliche Tätigkeiten** beschränken sich auf einen Friseursalon

### Städtebauliche Struktur

Im Zuge der Stadtteilerweiterung Hiltrup-West einheitlich geplantes, modernes Zentrum in verkehrsgünstiger Lage mit hoher Anzahl an Pkw-Stellplätzen; umgeben von weitläufigen Siedlungsbereichen mit angemessener Begrünung; im Süden funktionales Geschäftszentrum

### Strukturprägende Potenzialflächen

keine Potenzialflächen für strukturprägende Fachmarktansiedlungen (inkl. standardisierter Lebensmittelmarkt) erkennbar

### Gesamtbewertung



### Entwicklungsziele

- Weiterhin Sicherung und funktionsgerechte Stärkung des Einzelhandels gemäß der Versorgungsfunktion des ZVB
- Angebotsfokus auf den Einzelhandel mit kurzfristigem Bedarf, ergänzt um bedarfsgerechte Angebote aus dem mittel- und langfristigen Bedarfsbereich
- Zukunftsfähigkeit der wichtigen und standortprägenden Versorgungsfunktion des ZVB im Grundbedarf dauerhaft sichern und ggf. fortentwickeln (dabei ohne städtebaulich negative Auswirkungen auf ZVB und die wohnortnahe Versorgung)
- Im Sinne einer möglichst hohen Multifunktionalität des Zentrums Erhalt und Weiterentwicklung der Funktionsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie und Handwerk, ergänzt durch Wohnen

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08-10/2024; Kartengrundlage: Stadt Münster; Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> gerundet; Fotos: Stadt + Handel; \*inkl. Bäckerei, Fleischerei; \*\*klassisches Handwerk; \*\*\*davon Handwerk: 14%, nur klassisches Handwerk (ohne Bäckerei, Fleischerei etc.); \*\*\*\*anteilig bezogen auf Gesamtstadt; \*\*\*\*\*anteilig bezogen auf Standortbereich; \*\*\*\*\*aufgrund einer unterschiedlichen Erhebungsmethodik (EHZK Münster 2018: Bereitstellung der Daten seitens der Stadt Münster, dabei inkl. Obergeschossnutzungen; EHZK Münster 2025: Bestandserfassung durch Stadt + Handel ausschließlich in Erdgeschosslagen) wird auf die Darstellung einer Entwicklung im zeitlichen Verlauf verzichtet, um einer Missinterpretation entgegenzuwirken.

# ZVB STADTTEILZENTRUM MECKLENBECK-MITTE (C1\_10)

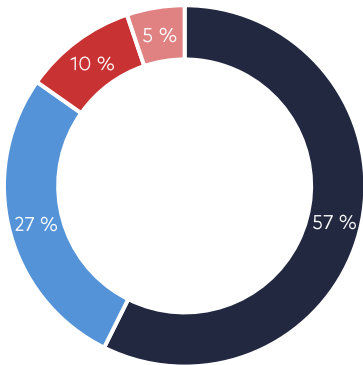
## Funktionszuweisung

Versorgungsfunktion für den Stadtteil und die umliegenden Siedlungsbereiche

- Funktion**
- Nahrungs- und Genussmittel\*
  - sonstiger kurzfristiger Bedarf
  - mittelfristiger Bedarf
  - langfristiger Bedarf
  - Gastronomie
  - Handwerk\*\*
  - Weitere Zentrenergänzende Funktion\*\*\*
  - Leerstand
- Betriebsgrößenstruktur in m<sup>2</sup>**
- unter 100 m<sup>2</sup>
  - 100 - 399 m<sup>2</sup>
  - 400 - 799 m<sup>2</sup>
  - 800 - 1.499 m<sup>2</sup>
  - 1.500 - 2.499 m<sup>2</sup>
  - 2.500 - 4.999 m<sup>2</sup>
  - ab 5.000 m<sup>2</sup>
- Zentren- und Standortabgrenzungen**
- ZVB-Abgrenzung EHJK 2018
  - ZVB-Abgrenzung EHJK 2025



## Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

## Angebotsstruktur

	absolut	anteilig
Einzelhandelsbetriebe****	12	1 %
Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup> ****	3.200	1 %
	15	-
Zentrenergänzende Funktionen		davon Gastronomie: 13 %
		davon Handwerk: 20 %

Anzahl der Leerstände\*\*\*\*\*

## Vergleichsdaten

	EHJK 2018	EHJK 2025
Einzelhandelsbetriebe	12	-
Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup>	3.300	-3 %
Zentrenergänzende Funktionen	19	*****

## Magnetbetriebe

Edeka, Lidl, Rossmann

## Exemplarische städtebauliche Situation



## ZVB STADTEILZENTRUM MECKLENBECK-MITTE (C1\_10)

### Räumlicher Abgrenzungsvorschlag (Zielperspektive)

Im Rahmen der vorliegenden Konzeptfortschreibung erfolgt lediglich die Herausnahme der reinen Wohnnutzungen im nördlichen und östlichen Lagebereich; weiter orientiert sich die Abgrenzung des Zentrums im Wesentlichen an der bestehenden räumlichen Fassung gemäß EHZK Münster 2018

### Einzelhandelsbesatz

Deutlicher Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich, dabei insbesondere im Segment Lebensmittel sowie nachgeordnet im Bereich Drogeriewaren; durch einen Lebensmittelvollsortimenter, einen Lebensmitteldiscounter und einen Drogeriefachmarkt besteht im Zentrum insgesamt ein vollumfängliches Angebot im Bereich der Nahversorgung; die strukturprägenden Nahversorgungsbetriebe werden um vereinzelte kleinteilige Einzelhandelsstrukturen aus dem kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereich arrondiert

### Zentrenergänzende Funktionen

Quantitativ und qualitativ ansprechendes Angebot zentrenergänzender Funktionen; vergleichsweise geringes, **gastronomisches Angebot** (in Form eines Eiscafé und einer Pizzeria) vorhanden; **handwerkliche Tätigkeiten** konzentrieren sich auf Friseursalons; zusätzlich prägt das Lebensmittelhandwerk in Form einer auffällig gestalteten Fleischerei mit Catering und modernem 24/7-Verkauf per Automaten das Zentrum

### Städtebauliche Struktur

Überwiegend funktional geprägtes Zentrum mit zwei Einzelhandelsagglomerationen im Norden und Süden; in zentraler Lage des Zentrums wirkt die St. Anna Anna-Kirche stadtbildprägend; der Bereich rund um die St. Anna-Kirche bietet kleinere Grünflächen und Sitzgelegenheiten; insgesamt ist die Aufenthaltsqualität innerhalb des Zentrums aufgrund des überwiegend funktionalen Charakters als eingeschränkt zu bewerten

### Strukturprägende Potenzialflächen

Im Süden des ZVB weiterhin Berücksichtigung der städtischen Entwicklungsfläche mit Festsetzung eines Mischgebietes (vgl. B-Plan 386, 4. Änderung); darüber hinaus keine Potenzialflächen für strukturprägende Fachmarktansiedlungen (inkl. standardisierter Lebensmittelmarkt) erkennbar

### Gesamtbewertung



### Entwicklungsziele

- Weiterhin Sicherung und funktionsgerechte Stärkung des Einzelhandels gemäß der Versorgungsfunktion des ZVB
- Angebotsfokus auf den Einzelhandel mit kurzfristigem Bedarf, ergänzt um bedarfsgerechte Angebote aus dem mittel- und langfristigen Bedarfsbereich
- Zukunftsfähigkeit der wichtigen und standortprägenden Versorgungsfunktion des ZVB im Grundbedarf dauerhaft sichern und ggf. fortentwickeln (dabei ohne städtebaulich negative Auswirkungen auf ZVB und die wohnortnahe Versorgung)
- Im Sinne einer möglichst hohen Multifunktionalität des Zentrums Erhalt und Weiterentwicklung der Funktionsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie und Handwerk, ergänzt durch Wohnen

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08-10/2024; Kartengrundlage: Stadt Münster; Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> gerundet; Fotos: Stadt + Handel; \*inkl. Bäckerei, Fleischerei; \*\*klassisches Handwerk; \*\*\*davon Handwerk: 14%, nur klassisches Handwerk (ohne Bäckerei, Fleischerei etc.); \*\*\*\*anteilig bezogen auf Gesamtstadt; \*\*\*\*\*anteilig bezogen auf Standortbereich; \*\*\*\*\*aufgrund einer unterschiedlichen Erhebungsmethodik (EHZK Münster 2018: Bereitstellung der Daten seitens der Stadt Münster, dabei inkl. Obergeschossnutzungen; EHZK Münster 2025: Bestandserfassung durch Stadt + Handel ausschließlich in Erdgeschosslagen) wird auf die Darstellung einer Entwicklung im zeitlichen Verlauf verzichtet, um einer Missinterpretation entgegenzuwirken.

# ZVB STADTTEILZENTRUM ALBACHTEN (C1\_11)

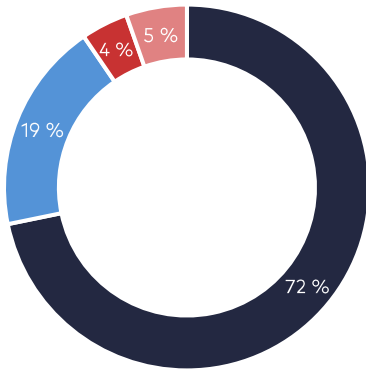
## Funktionszuweisung

Versorgungsfunktion für den Stadtteil und die umliegenden Siedlungsbereiche

- Funktion**
- Nahrungs- und Genussmittel\*
  - sonstiger kurzfristiger Bedarf
  - mittelfristiger Bedarf
  - langfristiger Bedarf
  - Gastronomie
  - Handwerk\*\*
  - Weitere Zentrenergänzende Funktion\*\*\*
  - Leerstand
- Betriebsgrößenstruktur in m<sup>2</sup>**
- unter 100 m<sup>2</sup>
  - 100 - 399 m<sup>2</sup>
  - 400 - 799 m<sup>2</sup>
  - 800 - 1.499 m<sup>2</sup>
  - 1.500 - 2.499 m<sup>2</sup>
  - 2.500 - 4.999 m<sup>2</sup>
  - ab. 5.000 m<sup>2</sup>
- Zentren- und Standortabgrenzungen**
- ▭ ZVB-Abgrenzung EHJK 2018
  - ▭ ZVB-Abgrenzung EHJK 2025



## Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

## Angebotsstruktur

absolut

anteilig

Einzelhandelsbetriebe****	11	1 %
Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup> ****	2.800	<1 %

Zentrenergänzende Funktionen	17	-
		davon Gastronomie: 22 %
		davon Handwerk: 18 %

Anzahl der Leerstände*****	1	3 %
----------------------------	---	-----

Vergleichsdaten	EHJK 2018	EHJK 2025
Einzelhandelsbetriebe	11	-
Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup>	2.800	-
Zentrenergänzende Funktionen	15	*****

## Magnetbetriebe

Edeka, Netto Marken-Discount

## Exemplarische städtebauliche Situation



# ZVB STADTTEILZENTRUM ALBACHTEN (C1\_11)

## Räumlicher Abgrenzungsvorschlag (Zielperspektive)

Fortschreibung der räumlichen Fassung gemäß EHZK 2018

### Einzelhandelsbesatz

Deutlicher Angebotsschwerpunkt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel durch die beiden bestehenden strukturprägenden Lebensmittelmärkte; aufgrund des Vorhandenseins eines Lebensmittelvollsortimenters und eines Lebensmitteldiscounters besteht im Segment Lebensmittel ein ausgewogener Betriebstypenmix; die Bereitstellung des Angebots im Bereich Drogeriewaren erfolgt derzeit eingeschränkt im Wesentlichen über die Randsortimente der bestehenden Lebensmittelmärkte; ein Drogeriefachmarkt ist im ZVB (sowie im gesamten Stadtteil Albachten) aktuell nicht vorhanden, woraus sich – insbesondere auch unter Berücksichtigung der geplanten Wohngebietsentwicklungen und der damit einhergehenden Bevölkerungszunahme – ein gewisser Handlungsbedarf zur Verbesserung der stadtteilspezifischen Versorgung im Drogeriewarensegment ableiten lässt (gleichzeitig ist jedoch festzuhalten, dass angesichts flächenseitiger Restriktionen die Entwicklungsmöglichkeiten für strukturprägende Neuan siedlungen derzeit nicht gegeben sind); die strukturprägenden Nahversorgungsbetriebe werden durch kleinteilige Einzelhandelsstrukturen aus dem kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereich geringfügig ergänzt

### Zentrenergänzende Funktionen

Umfängliches Angebot an zentrenergänzenden Funktionen vorhanden (u. a. kirchliche Einrichtung, medizinische Einrichtungen, Dienstleistungsbetriebe und ein Beherbergungsbetrieb); ebenfalls lockerer Nutzungsbesatz entlang der Dülmener Straße; **Gastronomien** setzen sich vorwiegend aus imbissorientierten Angeboten zusammen; **handwerkliche Tätigkeiten** konzentrieren sich auf die vorhandenen Friseursalons; zusätzlich nimmt das Zentrum eine bedeutende Rolle als Wohnstandort ein (für 30 % der Befragten gilt das Wohnen als Hauptbesuchsgrund des Zentrums)

### Städtebauliche Struktur

Gewachsenes Zentrum mit geringer städtebaulicher Dichte; architektonisch einheitliche Bebauung mit ansprechendem Mix aus gut erhaltenen älteren Gebäuden und Neubauten bzw. sanierten Immobilien; hinter dem Kirchengelände St. Ludgerius ist eine weitläufige Grünfläche (Friedhof) mit hoher Aufenthaltsqualität und Sitzgelegenheiten

### Strukturprägende Potenzialflächen

Keine Potenzialflächen für strukturprägende Fachmarktansiedlungen (inkl. standardisierter Lebensmittelmarkt) erkennbar

### Gesamtbewertung



### Entwicklungsziele

- Weiterhin Sicherung und funktionsgerechte Stärkung des Einzelhandels gemäß der Versorgungsfunktion des ZVB
- Angebotsfokus auf den Einzelhandel mit kurzfristigem Bedarf, ergänzt um bedarfsgerechte Angebote aus dem mittel- und langfristigen Bedarfsbereich
- Zukunftsfähigkeit der wichtigen und standortprägenden Versorgungsfunktion des ZVB im Lebensmittelsegment dauerhaft sichern und ggf. fortentwickeln (dabei ohne städtebaulich negative Auswirkungen auf ZVB und die wohnortnahe Versorgung)
- Mit Bezug auf die aktuelle Versorgungslücke im Drogeriewarenbereich sollte der ZVB – trotz der derzeitigen Flächenrestriktionen – in künftigen Überlegungen bzw. Abwägungsprozessen zur Möglichkeit einer gezielten Angebotsergänzung im Drogeriewarensegment mitgedacht werden
- Im Sinne einer möglichst hohen Multifunktionalität des Zentrums Erhalt und Weiterentwicklung der Funktionsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie und Handwerk, ergänzt durch Wohnen

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08-10/2024; Kartengrundlage: Stadt Münster; Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> gerundet; Fotos: Stadt + Handel; \*inkl. Bäckerei, Fleischerei; \*\*klassisches Handwerk; \*\*\*davon Handwerk: 14%, nur klassisches Handwerk (ohne Bäckerei, Fleischerei etc.); \*\*\*\*anteilig bezogen auf Gesamtstadt; \*\*\*\*\*anteilig bezogen auf Standortbereich; \*\*\*\*\*aufgrund einer unterschiedlichen Erhebungsmethodik (EHZK Münster 2018: Bereitstellung der Daten seitens der Stadt Münster, dabei inkl. Obergeschossnutzungen; EHZK Münster 2025: Bestandserfassung durch Stadt + Handel ausschließlich in Erdgeschossen) wird auf die Darstellung einer Entwicklung im zeitlichen Verlauf verzichtet, um einer Missinterpretation entgegenzuwirken.

# ZVB STADTTEILZENTRUM ROXEL (C1\_12)

## Funktionszuweisung

Versorgungsfunktion für den Stadtteil und die umliegenden Siedlungsbereiche

### Funktion

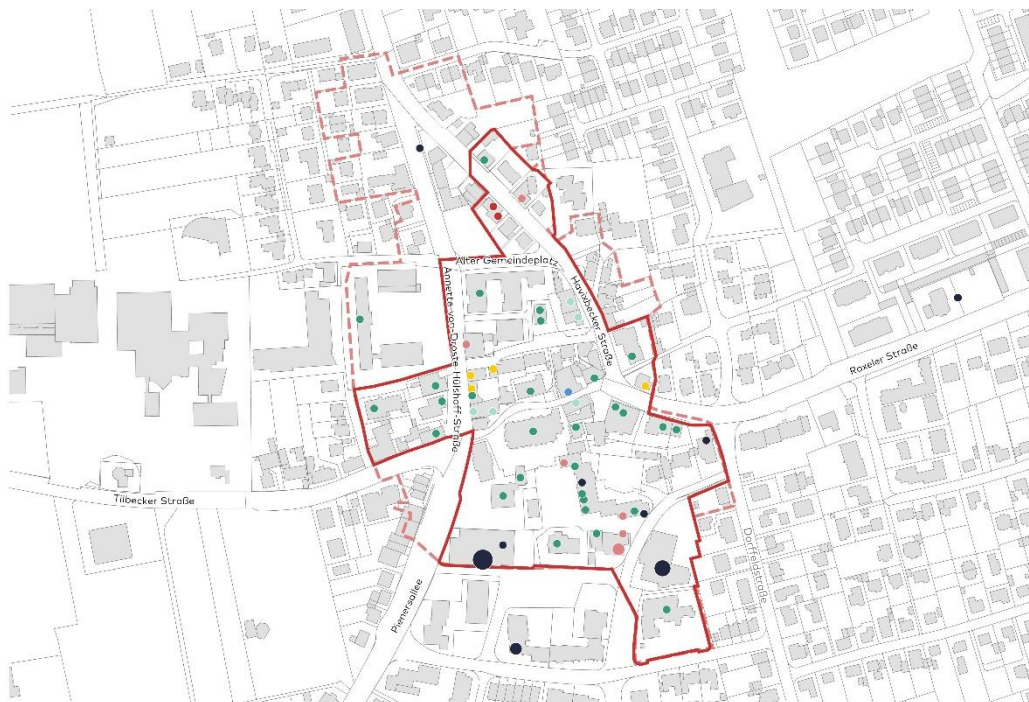
- Nahrungs- und Genussmittel\*
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf
- Gastronomie
- Handwerk\*\*
- Weitere Zentrenergänzende Funktion\*\*\*
- Leerstand

### Betriebsgrößenstruktur in m<sup>2</sup>

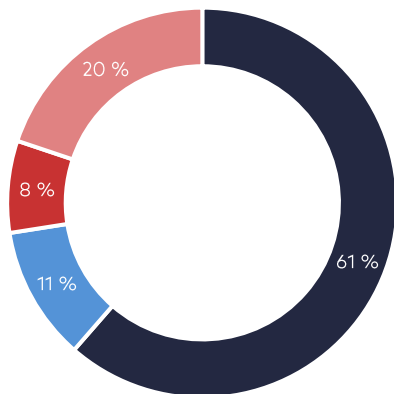
- unter 100 m<sup>2</sup>
- 100 - 399 m<sup>2</sup>
- 400 - 799 m<sup>2</sup>
- 800 - 1.499 m<sup>2</sup>
- 1.500 - 2.499 m<sup>2</sup>
- 2.500 - 4.999 m<sup>2</sup>
- ab 5.000 m<sup>2</sup>

### Zentren- und Standortabgrenzungen

- ▭ ZVB-Abgrenzung EHZK 2018
- ▭ ZVB-Abgrenzung EHZK 2025



## Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

Angebotsstruktur	absolut	anteilig
Einzelhandelsbetriebe****	15	1 %
Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup> ****	2.600	<1 %

Zentrenergänzende Funktionen	37	-
davon Gastronomie: 14 %		
davon Handwerk: 10 %		

Anzahl der Leerstände*****	-	-
----------------------------	---	---

Vergleichsdaten	EHZK 2018	EHZK 2025
Einzelhandelsbetriebe	23	-35 %
Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup>	3.200	-19 %
Zentrenergänzende Funktionen	35	*****

## Magnetbetriebe

K+K, Netto Marken-Discount

## Exemplarische städtebauliche Situation



## ZVB STADTTEILZENTRUM ROXEL (C1\_12)

### Räumlicher Abgrenzungsvorschlag (Zielperspektive)

Im Rahmen der Konzeptfortschreibung erfolgt im nördlichen Bereich eine Reduzierung der räumlichen Fassung des Zentrums aufgrund der deutlich überwiegenden Wohnnutzung. Darüber hinaus wird die bestehende räumliche Fassung gemäß EHZK Münster 2018 fortgeschrieben.

### Einzelhandelsbesatz

Deutlicher Angebotsschwerpunkt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel durch die beiden bestehenden strukturprägenden Lebensmittelmärkte; aufgrund des Vorhandenseins eines Lebensmittelvollsortimenters und eines Lebensmitteldiscounters besteht im Segment Lebensmittel ein ausgewogener Betriebstypenmix; die Bereitstellung des Angebots im Bereich Drogeriewaren erfolgt derzeit eingeschränkt im Wesentlichen über die Randsortimente der bestehenden Lebensmittelmärkte; ein Drogeriefachmarkt ist im ZVB (sowie im gesamten Stadtteil Roxel) aktuell nicht vorhanden, woraus sich ein gewisser Handlungsbedarf zur Verbesserung der stadtteilspezifischen Versorgung im Drogeriewarensegment ableiten lässt (gleichzeitig ist jedoch festzuhalten, dass angesichts flächenseitiger Restriktionen die Entwicklungsmöglichkeiten für strukturprägende Neuansiedlungen derzeit nicht gegeben sind); über die strukturprägenden Nahversorgungsbetriebe hinaus Angebotsergänzung durch den deutlich kleinteiligen Einzelhandel aus dem kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereich (u. a. Apotheke, zwei Fahrradfachgeschäfte sowie Fachgeschäfte für Uhren/Schmuck); der einmal wöchentlich stattfindende Markt im Zentrum trägt zusätzlich zur Versorgung des Stadtteils bei

### Zentrenergänzende Funktionen

Insbesondere rund um den Pantaleonplatz besteht ein dichtes Netz an verschiedenen zentrenergänzenden Funktionen, mit einem Fokus auf öffentliche Einrichtungen und Verwaltungsgebäuden; das **gastronomische Angebot** setzt sich aus Restaurants, Imbissen und einem Eiscafé zusammen (sowohl im niedrigpreisigen als auch standardisierten Segment); ein Nähsalon sowie Schuhreparatur- und Schlüsselbetrieb fungieren neben Friseursalons als **Handwerksbetriebe** im ZVB

### Städtebauliche Struktur

Gewachsenes Zentrum mit überwiegend hoher städtebaulicher Dichte; insbesondere am Pantaleonplatz hohe Aufenthaltsqualität; im Norden wird der historische Ortskerncharakter abgelegt und die Bebauung funktionaler; als stark befahrene ortsverbindende Straßen begrenzen die Annette-v.-Droste-Hülshoff-Straße und die Havixbecker Straße das Zentrum

### Strukturprägende Potenzialflächen

Keine Potenzialflächen für strukturprägende Fachmarktansiedlungen (inkl. standardisierter Lebensmittelmarkt) erkennbar

### Gesamtbewertung



### Entwicklungsziele

- Weiterhin Sicherung und funktionsgerechte Stärkung des Einzelhandels gemäß der Versorgungsfunktion des ZVB
- Angebotsfokus auf den Einzelhandel mit kurzfristigem Bedarf, ergänzt um bedarfsgerechte Angebote aus dem mittel- und langfristigen Bedarfsbereich
- Zukunftsfähigkeit der wichtigen und standortprägenden Versorgungsfunktion des ZVB im Lebensmittelsegment dauerhaft sichern und ggf. fortentwickeln (dabei ohne städtebaulich negative Auswirkungen auf ZVB und die wohnortnahe Versorgung)
- Mit Bezug auf die aktuelle Versorgungslücke im Drogeriewarenbereich sollte der ZVB – trotz der derzeitigen Flächenrestriktionen – in künftigen Überlegungen bzw. Abwägungsprozessen zur Möglichkeit einer gezielten Angebotsergänzung im Drogeriewarensegment mitgedacht werden
- Über das stationäre Einzelhandelsangebot hinaus Sicherung und Stärkung des Wochenmarktes
- Im Sinne einer möglichst hohen Multifunktionalität des Zentrums Erhalt und Weiterentwicklung der Funktionsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie und Handwerk, ergänzt durch Wohnen

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08-10/2024; Kartengrundlage: Stadt Münster; Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> gerundet; Fotos: Stadt + Handel; \*inkl. Bäckerei, Fleischerei; \*\*klassisches Handwerk; \*\*\*davon Handwerk: 14%, nur klassisches Handwerk (ohne Bäckerei, Fleischerei etc.); \*\*\*\*anteilig bezogen auf Gesamtstadt; \*\*\*\*\*anteilig bezogen auf Standortbereich; \*\*\*\*\*aufgrund einer unterschiedlichen Erhebungsmethodik (EHZK Münster 2018: Bereitstellung der Daten seitens der Stadt Münster, dabei inkl. Obergeschossnutzungen; EHZK Münster 2025: Bestandserfassung durch Stadt + Handel ausschließlich in Erdgeschosslagen) wird auf die Darstellung einer Entwicklung im zeitlichen Verlauf verzichtet, um einer Missinterpretation entgegenzuwirken.

# ZVB STADTTEILZENTRUM GIEVENBECK-MITTE (C1\_13)

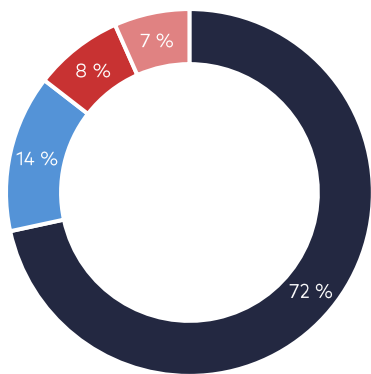
## Funktionszuweisung

Versorgungsfunktion für den Stadtteil und die umliegenden Siedlungsbereiche

- Funktion**
- Nahrungs- und Genussmittel\*
  - sonstiger kurzfristiger Bedarf
  - mittelfristiger Bedarf
  - langfristiger Bedarf
  - Gastronomie
  - Handwerk\*\*
  - Weitere Zentrenergänzende Funktion\*\*\*
  - Leerstand
- Betriebsgrößenstruktur in m²**
- unter 100 m²
  - 100 - 399 m²
  - 400 - 799 m²
  - 800 - 1.499 m²
  - 1.500 - 2.499 m²
  - 2.500 - 4.999 m²
  - ab 5.000 m²
- Zentren- und Standortabgrenzungen**
- ZVB-Abgrenzung EHJK 2018
  - ZVB-Abgrenzung EHJK 2025



## Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

## Angebotsstruktur

	absolut	anteilig
Einzelhandelsbetriebe****	14	1 %
Gesamtverkaufsfläche in m²****	3.400	1 %
Zentrenergänzende Funktionen	26	-
		davon Gastronomie: 27 %
		davon Handwerk: 12 %

Anzahl der Leerstände\*\*\*\*\*

## Vergleichsdaten

	EHJK 2018	EHJK 2025
Einzelhandelsbetriebe	20	-30 %
Gesamtverkaufsfläche in m²	3.000	+15 %
Zentrenergänzende Funktionen	31	*****

## Magnetbetriebe

Rewe, Lidl, SuperBioMarkt

## Exemplarische städtebauliche Situation



## ZVB STADTTEILZENTRUM GIEVENBECK-MITTE (C1\_13)

### Räumlicher Abgrenzungsvorschlag (Zielperspektive)

Im Rahmen der Konzeptfortschreibung erfolgt eine Einkürzung im östlichen Bereich durch Herausnahme der Michael Schule sowie im westlichen und südlichen Bereich aufgrund der vorwiegenden Wohnnutzungen. Darüber hinaus wird die bestehende räumliche Fassung gemäß EHZK Münster 2018 fortgeschrieben.

### Einzelhandelsbesatz

Deutlicher Angebotsschwerpunkt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel durch die drei bestehenden strukturprägenden Lebensmittelmärkte; aufgrund des Vorhandenseins eines Lebensmittelvollsortimenters, eines Lebensmitteldiscounters sowie eines Biomarktes besteht im Segment Lebensmittel ein sehr guter Betriebstypenmix; die Bereitstellung des Angebots im Bereich Drogeriewaren erfolgt derzeit eingeschränkt im Wesentlichen über die Randsortimente der bestehenden Lebensmittelmärkte; ein Drogeriefachmarkt ist im ZVB aktuell nicht vorhanden; dabei ist jedoch relativierend zu berücksichtigen, dass im Stadtbezirkszentrum Gievenbeck – Roxeler Straße (mit einer Versorgungsfunktion für den Stadtbereich, die über den Stadtteil hinausgeht) ein Drogeriefachmarkt angesiedelt ist; zudem wird sich im Stadtteil Gievenbeck die Versorgung im Drogeriefachmarktsegment im Zuge der Quartiersentwicklung MMQ1 und der damit geplanten Nahversorgungsentwicklungen perspektivisch deutlich verbessern; demnach ist für das Stadtteilzentrum Gievenbeck-Mitte kein dringender Handlungsbedarf zur Etablierung eines Drogeriefachmarktes gegeben; die strukturprägenden Nahversorgungsbetriebe werden durch kleinteilige Einzelhandelsstrukturen aus dem kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereich geringfügig ergänzt; darüber hinaus übernimmt der Wochenmarkt eine wichtige (temporäre) Versorgungsfunktion

### Zentrenergänzende Funktionen

Quantitativ und qualitativ ansprechendes Angebot an zentrenergänzenden Funktionen, insbesondere an **gastronomischen Betrieben** auf dem Rüschausweg; ergänzend sind diverse **Dienstleistungen** (u.a. Reisebüro) und **Handwerksbetriebe** (u.a. Friseure, Kosmetikstudio) im nordwestlichen sowie im östlichen Bereich des Zentrums vorhanden; die zentral gelegene Kirche St. Michael inklusive der dazugehörigen sozialen Einrichtungen runden das Angebot an zentrenergänzenden Funktionen ab

### Städtebauliche Struktur

Kompaktes Zentrum rund um den zentralen Kreuzungsbereich in Gievenbeck-Mitte; dadurch sowohl sehr dichte Bebauung am Rüschausweg sowie eher lockere Bebauung am Arnheimweg; Kirche St. Michael als städtebauliche Dominante; wenig Begrünung und insgesamt eingeschränkte Aufenthaltsqualität ohne attraktive Verweilmöglichkeiten; funktional geprägtes Stadtbild; die Separation der drei Magnetbetriebsstandorte wird durch stark befahrene Straßen mit entsprechender Trennwirkung verstärkt; klare Dominanz des MIV im Verkehrsraum; die Gievenbecker Ortsmitte soll in den nächsten Jahren umgestaltet werden<sup>33</sup>

### Strukturprägende Potenzialflächen

Keine Potenzialflächen für strukturprägende Fachmarktansiedlungen (inkl. standardisierter Lebensmittelmarkt) erkennbar

### Gesamtbewertung



### Entwicklungsziele

- Weiterhin Sicherung und funktionsgerechte Stärkung des Einzelhandels gemäß der Versorgungsfunktion des ZVB
- Angebotsfokus auf den Einzelhandel mit kurzfristigem Bedarf, ergänzt um bedarfsgerechte Angebote aus dem mittel- und langfristigen Bedarfsbereich
- Zukunftsfähigkeit der wichtigen und standortprägenden Versorgungsfunktion des ZVB im Lebensmittelsegment dauerhaft sichern und ggf. fortentwickeln (dabei ohne städtebaulich negative Auswirkungen auf ZVB und die wohnortnahe Versorgung)
- Über das stationäre Einzelhandelsangebot hinaus Sicherung und Stärkung des Wochenmarktes
- Im Sinne einer möglichst hohen Multifunktionalität des Zentrums Erhalt und Weiterentwicklung der Funktionsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie und Handwerk, ergänzt durch Wohnen

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08-10/2024; Kartengrundlage: Stadt Münster; Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> gerundet; Fotos: Stadt + Handel; \*inkl. Bäckerei, Fleischerei; \*\*klassisches Handwerk; \*\*\*davon Handwerk: 14%, nur klassisches Handwerk (ohne Bäckerei, Fleischerei etc.); \*\*\*\*anteilig bezogen auf Gesamtstadt; \*\*\*\*\*anteilig bezogen auf Standortbereich; \*\*\*\*\*aufgrund einer unterschiedlichen Erhebungsmethodik (EHZK Münster 2018: Bereitstellung der Daten seitens der Stadt Münster, dabei inkl. Obergeschossnutzungen; EHZK Münster 2025: Bestandserfassung durch Stadt + Handel ausschließlich in Erdgeschosslagen) wird auf die Darstellung einer Entwicklung im zeitlichen Verlauf verzichtet, um einer Missinterpretation entgegenzuwirken.

<sup>33</sup> Weitere Informationen zur Umgestaltung der Ortsmitte Gievenbeck finden Sie unter: <https://www.stadt-muenster.de/sessionnet/sessionnetbi/getfile.php?id=450614&type=do>.

# ZVB STADTTEILZENTRUM NIENBERGE (C1\_14)

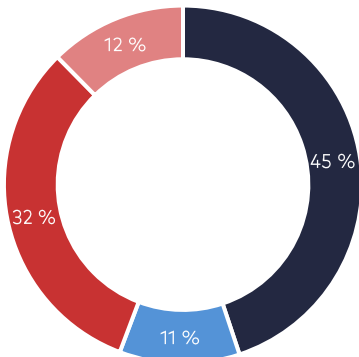
## Funktionszuweisung

Versorgungsfunktion für den Stadtteil und die umliegenden Siedlungsbereiche

- Funktion**
- Nahrungs- und Genussmittel\*
  - sonstiger kurzfristiger Bedarf
  - mittelfristiger Bedarf
  - langfristiger Bedarf
  - Gastronomie
  - Handwerk\*\*
  - Weitere Zentrenergänzende Funktion\*\*\*
  - Leerstand
- Betriebsgrößenstruktur in m<sup>2</sup>**
- unter 100 m<sup>2</sup>
  - 100 - 399 m<sup>2</sup>
  - 400 - 799 m<sup>2</sup>
  - 800 - 1.499 m<sup>2</sup>
  - 1.500 - 2.499 m<sup>2</sup>
  - 2.500 - 4.999 m<sup>2</sup>
  - ab 5.000 m<sup>2</sup>
- Zentren- und Standortabgrenzungen**
- ▭ ZVB-Abgrenzung EHJK 2018
  - ▭ ZVB-Abgrenzung EHJK 2025



## Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

## Angebotsstruktur

	absolut	anteilig
Einzelhandelsbetriebe****	15	1 %
Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup> ****	2.400	<1 %

Zentrenergänzende Funktionen	13	-
	davon Gastronomie: 31 %	
	davon Handwerk: 15 %	

Anzahl der Leerstände*****	1	3 %
----------------------------	---	-----

Vergleichsdaten	EHJK 2018	EHJK 2025
Einzelhandelsbetriebe	16	-6 %
Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup>	2.600	-6 %
Zentrenergänzende Funktionen	30	*****

## Magnetbetriebe

K+K

## Exemplarische städtebauliche Situation



# ZVB STADTTEILZENTRUM NIENBERGE (C1\_14)

## Räumlicher Abgrenzungsvorschlag (Zielperspektive)

Fortschreibung der räumlichen Fassung gemäß EHZK 2018

### Einzelhandelsbesatz

Angebotsschwerpunkt im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich; als wesentlicher Magnetbetrieb im Zentrum fungiert der bestehende strukturprägende Lebensmittelvollsortimenter; im Lebensmittelsegment ist durch das Fehlen eines Lebensmittel-discounters derzeit ein eingeschränkter Betriebstypenmix festzustellen (gilt insgesamt für den Stadtteil Nienberge); in diesem Kontext gilt es jedoch zu berücksichtigen, dass derzeit konkrete Planungen zur Etablierung eines Lebensmittel-discounters im Zentrum bestehen; ein Drogeriemarkt ist im Zentrum (sowie auch im gesamten Stadtteil) aktuell nicht vorhanden, woraus sich ein gewisser Handlungsbedarf zur Verbesserung der stadtteilspezifischen Versorgung im Drogeriewarensegment ableiten lässt (gleichzeitig ist jedoch festzuhalten, dass angesichts flächenseitiger Restriktionen die Entwicklungsmöglichkeiten für strukturprägende Neuansiedlungen unter Berücksichtigung der geplanten Ansiedlung eines Lebensmittel-discounters absehbar nicht gegeben sind); der im ZVB verortete Lebensmittelmarkt wird durch deutlich kleinteiligen Einzelhandelsbesatz aus allen Fristigkeitsstufen ergänzt; darüber hinaus arrondiert der Wochenmarkt die stationäre Angebotsstruktur des Zentrums

### Zentrenergänzende Funktionen

Arrondierendes Angebot an zentrenergänzenden Funktionen entlang der Sebastianstraße (insb. Dienstleistungsbetriebe und medizinische Einrichtung); Restaurants bestimmen das **gastronomische Angebot** und Friseursalons sind als **Handwerksbetriebe** im Zentrum vorhanden; Kirchplatz wird durch ein Restaurant, die städtische Bücherei sowie ein Pfarrbüro bespielt

### Städtebauliche Struktur

Gewachsenes Zentrum im Ortskern von Nienberge mit hoher städtebaulicher Dichte; Kirchplatz ist der einzige Platz mit Verweil- und Sitzgelegenheiten; der vergleichsweise weitläufige, nordöstliche Bereich des Zentrums wird durch die stark befahrene Altenberger Straße abgetrennt; auf der Sebastianstraße trotz des engen Straßenquerschnitts hohes Verkehrsaufkommen inkl. Lärm und Abgasbelastung

### Strukturprägende Potenzialflächen

Für die gemäß EHZK Münster 2018 ausgewiesene Entwicklungsfläche besteht derzeit eine konkrete Planung zur Realisierung eines mehrgeschossigen Wohn- und Nahversorgungsprojektes; darüber hinaus sind keine weiteren Potenzialflächen für strukturprägende Fachmarktansiedlungen (inkl. standardisierter Lebensmittelmarkt) erkennbar

### Gesamtbewertung



### Entwicklungsziele

- Weiterhin Sicherung und funktionsgerechte Stärkung des Einzelhandels gemäß der Versorgungsfunktion des ZVB
- Angebotsfokus auf den Einzelhandel mit kurzfristigem Bedarf, ergänzt um bedarfsgerechte Angebote aus dem mittel- und langfristigen Bedarfsbereich
- Zukunftsfähigkeit der wichtigen und standortprägenden Versorgungsfunktion des ZVB im Lebensmittelsegment dauerhaft sichern und ggf. fortentwickeln (dabei ohne städtebaulich negative Auswirkungen auf ZVB und die wohnortnahe Versorgung)
- Mit Bezug auf die aktuelle Versorgungslücke im Drogeriewarenbereich sollte der ZVB – trotz der derzeitigen Flächenrestriktionen – in künftigen Überlegungen bzw. Abwägungsprozessen zur Möglichkeit einer gezielten Angebotsergänzung im Drogeriewarensegment mitgedacht werden
- Über das stationäre Einzelhandelsangebot hinaus Sicherung und Stärkung des Wochenmarktes
- Im Sinne einer möglichst hohen Multifunktionalität des Zentrums Erhalt und Weiterentwicklung der Funktionsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie und Handwerk, ergänzt durch Wohnen

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08-10/2024; Kartengrundlage: Stadt Münster; Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> gerundet; Fotos: Stadt + Handel; \*inkl. Bäckerei, Fleischerei; \*\*klassisches Handwerk; \*\*\*davon Handwerk: 14%, nur klassisches Handwerk (ohne Bäckerei, Fleischerei etc.); \*\*\*\*anteilig bezogen auf Gesamtstadt; \*\*\*\*\*anteilig bezogen auf Standortbereich; \*\*\*\*\*aufgrund einer unterschiedlichen Erhebungsmethodik (EHZK Münster 2018: Bereitstellung der Daten seitens der Stadt Münster, dabei inkl. Obergeschossnutzungen; EHZK Münster 2025: Bestandserfassung durch Stadt + Handel ausschließlich in Erdgeschosslagen) wird auf die Darstellung einer Entwicklung im zeitlichen Verlauf verzichtet, um einer Missinterpretation entgegenzuwirken.

## ZVB STADTTEILZENTRUM AUSTERMANNSTRASSE (MMQ1) (C1\_15)

### Funktionszuweisung

Versorgungsfunktion für den Stadtteil (insb. Quartiersentwicklung) und die umliegenden Siedlungsbereiche



### Entwicklungsziele und -empfehlungen

- Geplantes neues Stadtteilzentrum bestehend aus den folgenden Einzelhandels-Funktionsbausteinen:
  - Vollsortimenter 3.200 m² VKF
  - Discounter 1.000 m² VKF
  - Drogeriefachmarkt 700 m² VKF
  - Kleinteiliger Einzelhandel 800 m² VKF
- Die Einzelhandelsangebote sind zudem durch Dienstleistungsangebote mit hoher Frequenz (z. B. Friseur, Kosmetikstudio, Fahrschule, Paketshops, Waschsalon, Fahrradwerkstatt) und gastronomische Nutzungen mit Fokus auf Versorgungsgastronomie (Restaurants, Imbisse, Cafés) zu ergänzen (siehe dazu Ausführungen im Gutachten von Stadt + Handel).
- Fokussierung auf den Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment (dabei ohne städtebaulich negative Auswirkungen auf ZVB und die wohnortnahe Versorgung)
- Angebotsarrondierung um zentrenrelevanten Einzelhandel nur punktuell (i. d. R. deutlich kleinflächig) und ohne städtebaulich negative Auswirkungen auf ZVB

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Münster; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08-10/2024; \*inkl. Bäckerei, Fleischerei; \*\*klassisches Handwerk; \*\*\*davon Handwerk: 14%, nur klassisches Handwerk (ohne Bäckerei, Fleischerei etc.).

# ZVB STADTTEILZENTRUM HILTRUP-OST – OSTTOR (C1\_16)

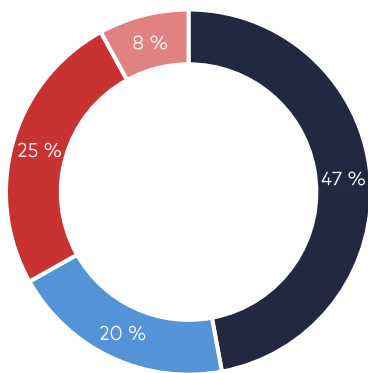
## Funktionszuweisung

Versorgungsfunktion für den Stadtteil und die umliegenden Siedlungsbereiche

- Funktion**
- Nahrungs- und Genussmittel\*
  - sonstiger kurzfristiger Bedarf
  - mittelfristiger Bedarf
  - langfristiger Bedarf
  - Gastronomie
  - Handwerk\*\*
  - Weitere Zentrenergänzende Funktion\*\*\*
  - Leerstand
- Betriebsgrößenstruktur in m<sup>2</sup>**
- unter 100 m<sup>2</sup>
  - 100 - 399 m<sup>2</sup>
  - 400 - 799 m<sup>2</sup>
  - 800 - 1.499 m<sup>2</sup>
  - 1.500 - 2.499 m<sup>2</sup>
  - 2.500 - 4.999 m<sup>2</sup>
  - ab. 5.000 m<sup>2</sup>
- Zentren- und Standortabgrenzungen**
- ▭ ZVB-Abgrenzung EHJK 2025
  - ▭ Nahversorgungslage EHJK 2018



## Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

## Angebotsstruktur

	absolut	anteilig
Einzelhandelsbetriebe****	8	<1 %
Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup> ****	1.100	<1 %
Zentrenergänzende Funktionen	9	-
		davon Gastronomie: 11 %
		davon Handwerk: 11 %
Anzahl der Leerstände*****	-	-

## Vergleichsdaten

	EHJK 2018	EHJK 2025
Einzelhandelsbetriebe	10	-20 %
Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup>	1.000	+6 %
Zentrenergänzende Funktionen	26	*****

## Magnetbetriebe

Netto Marken-Discount

## Räumlicher Abgrenzungsvorschlag (Zielperspektive)

Im Rahmen der vorliegenden Konzeptfortschreibung erfolgt die konzeptionelle Zusammenführung der Nahversorgungslage (D\_12) und dem in Entwicklung stehenden Standortbereich als zentraler Versorgungsbereich mit der Funktionszuordnung eines Stadtteilzentrums.

### Einzelhandelsbesatz

Angebotsschwerpunkt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel durch den bestehenden Netto Marken-Discount, der aktuell als wesentlicher Magnetbetrieb des Zentrums fungiert; ergänzend ausschließlich kleinteiliger Einzelhandelsbesatz, der insbesondere dem mittelfristigen Bedarfsbereich zuzuordnen ist; städtebauliche Zielstellung zur Entwicklung neuer Nahversorgungsstrukturen im östlichen Bereich (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 Hilstrup-Ost 10/2022)

### Zentrenergänzende Funktionen

Arrondierendes Angebot an zentrenergänzenden Funktionen; geringes Angebot an **Gastronomie- und Handwerksbetrieben**

### Städtebauliche Struktur

Funktional geprägtes Zentrum mit kleinteiliger Bebauungsstruktur; Trennwirkung aufgrund des Verkehrsaufkommens am Osttor; perspektivische Weiterentwicklung der städtebaulichen Struktur aufgrund des geplanten Baugebiets (inkl. Neuansiedlung Lebensmittelmarkt)

### Strukturprägende Potenzialflächen

Über das geplante Baugebiet mit entsprechender Neuansiedlung u. a. des avisierten Lebensmittelvollsortimenters hinaus keine weiteren Potenzialflächen für strukturprägende Fachmarktansiedlungen (inkl. standardisierter Lebensmittelmarkt) erkennbar

## Gesamtbewertung (inkl. Quartiersentwicklung)



### Entwicklungsziele

- Sicherung und funktionsgerechte Stärkung des Einzelhandels gemäß der Versorgungsfunktion des ZVB
- Angebotsfokus auf den Einzelhandel mit kurzfristigem Bedarf, ergänzt um bedarfsgerechte Angebote aus dem mittel- und langfristigen Bedarfsbereich
- Zukunftsfähigkeit der wichtigen und standortprägenden Versorgungsfunktion des ZVB im Lebensmittelsegment dauerhaft sichern und im Sinne der angestrebten Quartiersentwicklung im Osten des ZVB fortentwickeln (dabei ohne städtebaulich negative Auswirkungen auf ZVB und die wohnortnahe Versorgung)
- Prüfung der Möglichkeit zur Ansiedlung eines Drogeriemarktes in bedarfsgerechter Größenordnung
- Im Sinne einer möglichst hohen Multifunktionalität des Zentrums Erhalt und Weiterentwicklung der Funktionsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie und Handwerk, ergänzt durch Wohnen

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08-10/2024; Kartengrundlage: Stadt Münster; Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> gerundet; Fotos: Stadt + Handel; \*inkl. Bäckerei, Fleischerei; \*\*klassisches Handwerk; \*\*\*davon Handwerk: 14%, nur klassisches Handwerk (ohne Bäckerei, Fleischerei etc.); \*\*\*\*anteilig bezogen auf Gesamtstadt; \*\*\*\*\*anteilig bezogen auf Standortbereich; \*\*\*\*\*aufgrund einer unterschiedlichen Erhebungsmethodik (EHZK Münster 2018: Bereitstellung der Daten seitens der Stadt Münster, dabei inkl. Obergeschossnutzungen; EHZK Münster 2025: Bestandserfassung durch Stadt + Handel ausschließlich in Erdgeschosslagen) wird auf die Darstellung einer Entwicklung im zeitlichen Verlauf verzichtet, um einer Missinterpretation entgegenzuwirken.

## 6.2.6 Zentrale Versorgungsbereiche: Nahversorgungszentren

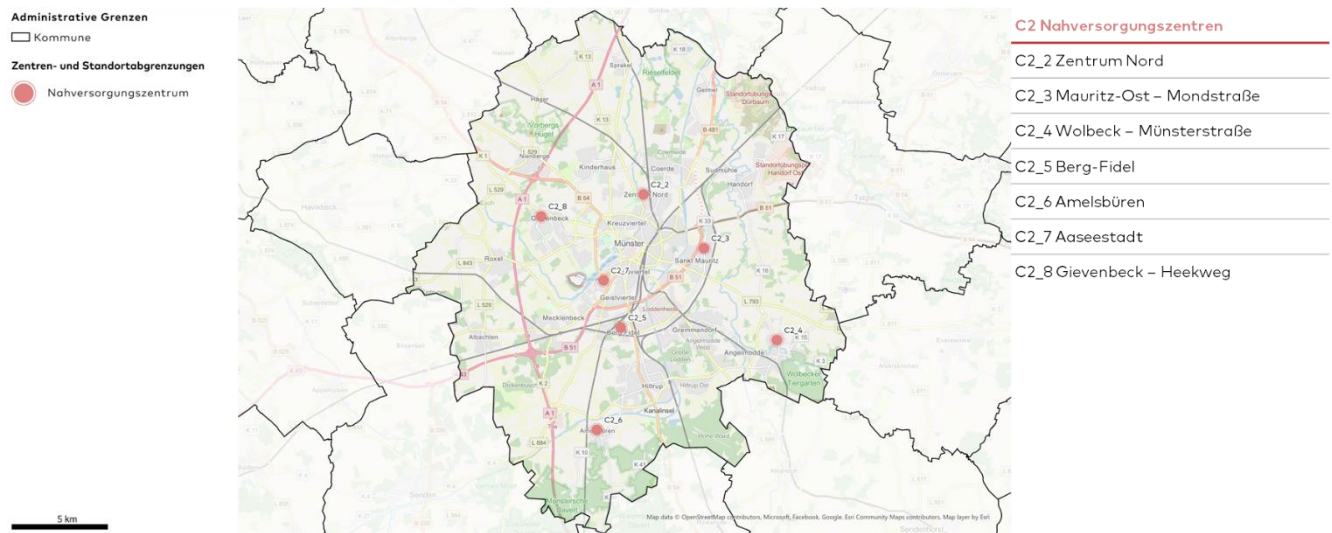
Die Nahversorgungszentren stellen die vierte Ebene der Standorthierarchie der zentralen Versorgungsbereiche in Münster dar. Entsprechend sind diese Zentren durch ein geringeres Angebot an Einzelhandelsbetrieben und zentrenergänzenden Funktionen geprägt. Den Nahversorgungszentren kommt jedoch eine wichtige Bedeutung zur Gewährleistung der über den Nahbereich hinausgehenden Versorgung der umliegenden Wohnbevölkerung zu.

**Tabelle 13: Nahversorgungszentren – Versorgungsfunktion, Angebotsstruktur und Typus**

EHZK 2025	Versorgungsfunktion	Angebotsstruktur/ Fristigkeiten	Typ	
C2	Nahversorgungszentrum	Versorgung für die umliegenden Siedlungsbereiche	Groß- und kleinteilige Angebote im kurzfristigen Bedarfsbereich,  ergänzt um kleinteilige Angebote aus dem mittel- und langfristigen Bedarfsbereich  i. d. R. Angebotsergänzung um einige wenige zentrenergänzende Funktionen	Gewachsene sowie planerisch entwickelte Versorgungszentren sowohl in kleineren Stadtteilen als auch im innenstadtnahen Siedlungsbereich

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Wie in Kapitel 6.2 dargestellt werden für die Stadt Münster künftig sieben Nahversorgungszentren empfohlen. Für den Standortbereich Sprakel (ehemaliges Nahversorgungszentrum C2\_1) erfolgt künftig die Ausweisung als Nahversorgungslage (siehe Kapitel 7.1).



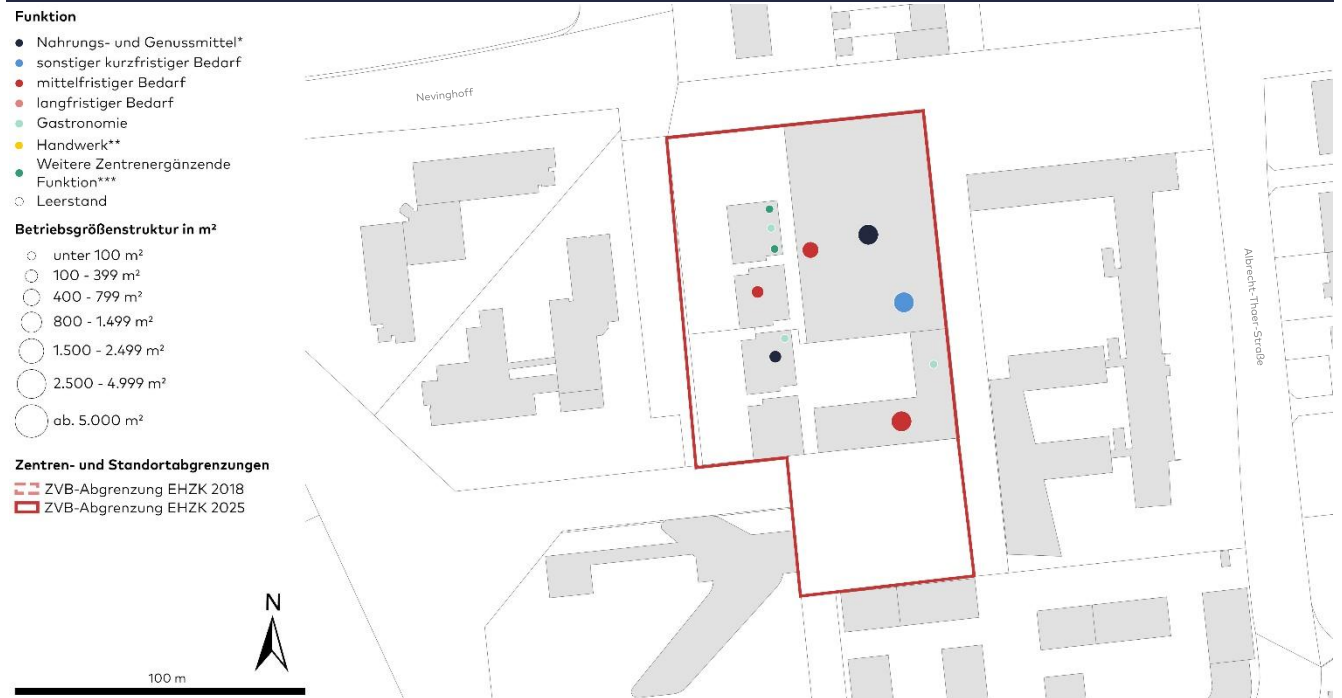
**Abbildung 16: Übersicht und räumliche Verteilung der Nahversorgungszentren (Zielperspektive)**

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

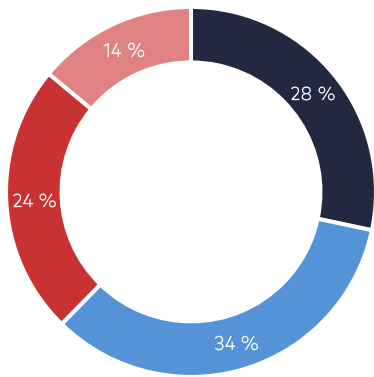
# ZVB NAHVERSORGUNGSZENTRUM ZENTRUM NORD (C2\_2)

## Funktionszuweisung

Versorgungsfunktion für den Büro- und Dienstleistungsstandort Zentrum Nord sowie die umliegenden Siedlungsbereiche



## Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

## Angebotsstruktur

	absolut	anteilig
Einzelhandelsbetriebe****	6	<1 %
Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup> ****	4.300	1 %

5	-
Zentrenergänzende Funktionen	davon Gastronomie: 60 % davon Handwerk: -

Anzahl der Leerstände*****	-	-
----------------------------	---	---

Vergleichsdaten	EHJK 2018	EHJK 2025
Einzelhandelsbetriebe	7	-14 %
Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup>	4.300	-1 %
Zentrenergänzende Funktionen	44	*****

## Magnetbetriebe

Aldi Nord, Rossmann, Bürofachmarkt Buschmann

## Exemplarische städtebauliche Situation



---

## ZVB NAHVERSORGUNGSZENTRUM ZENTRUM NORD (C2\_2)

### Einzelhandelsbesatz

---

Angebotschwerpunkt im kurzfristigen sowie nachgeordnet im mittelfristigen Bedarfsbereich, ergänzt um Angebote der langfristigen Bedarfsstufe; der Lebensmitteldiscounter und der im Nachgang des EHZK Münster 2018 angesiedelte Drogeriefachmarkt, der die Versorgungsfunktion nochmals gestärkt hat, fungieren als strukturprägende Nahversorgungsangebote und wichtige Ankerbetriebe des Zentrums; darüber hinaus ist insbesondere ein Bürofachmarkt prägend für die Angebotsstruktur des Zentrums

---

### Zentrenergänzende Funktionen

---

Vereinzel ergänzen Zentrennutzungen außerhalb des Einzelhandels die Funktionsstruktur; unter anderem ein Fitnessstudio, eine Volksbankfiliale sowie vorwiegend imbissorientierte **Gastronomiebetriebe** mit kleinen Außengastronomieflächen

---

### Städtebauliche Struktur

---

Modernes Einkaufszentrum im Büro- und Dienstleistungsstandort Zentrum Nord; die Umgebung ist dementsprechend funktional geprägt; hohe städtebauliche Dichte; großzügiges Park- und Fahrradstellplatzangebot; eingebettet in Verwaltungsgebäude der Bezirksregierung Münster und der Hochschule für Polizei und Verwaltung

---

### Strukturprägende Potenzialflächen

---

Keine Potenzialflächen für strukturprägende Fachmarktansiedlungen (inkl. standardisierter Lebensmittelmarkt) erkennbar

---

### Gesamtbewertung

---



### Entwicklungsziele

---

- Sicherung und funktionsgerechte Stärkung des Einzelhandels gemäß der Versorgungsfunktion des ZVB
- Angebotsfokus auf den Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment
- Zukunftsfähigkeit der wichtigen und standortprägenden Versorgungsfunktion des ZVB im Grundbedarf dauerhaft sichern und ggf. fortentwickeln (dabei ohne städtebaulich negative Auswirkungen auf ZVB und die wohnortnahe Versorgung)
- Ergänzung um zentrenrelevanten Einzelhandel nur punktuell (i. d. R. deutlich kleinflächig) zur Arrondierung des zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandels und ohne städtebaulich negative Auswirkungen auf die ZVB
- Sicherung sowie – sofern möglich – quantitative und qualitative Weiterentwicklung von Zentrennutzungen jenseits des Einzelhandels

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08-10/2024; Kartengrundlage: Stadt Münster; Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> gerundet; Fotos: Stadt + Handel; \*inkl. Bäckerei, Fleischerei; \*\*klassisches Handwerk; \*\*\*davon Handwerk: 14%, nur klassisches Handwerk (ohne Bäckerei, Fleischerei etc.); \*\*\*\*anteilig bezogen auf Gesamtstadt; \*\*\*\*\*anteilig bezogen auf Standortbereich; \*\*\*\*\*aufgrund einer unterschiedlichen Erhebungsmethodik (EHZK Münster 2018: Bereitstellung der Daten seitens der Stadt Münster, dabei inkl. Obergeschossnutzungen; EHZK Münster 2025: Bestandserfassung durch Stadt + Handel ausschließlich in Erdgeschosslagen) wird auf die Darstellung einer Entwicklung im zeitlichen Verlauf verzichtet, um einer Missinterpretation entgegenzuwirken.

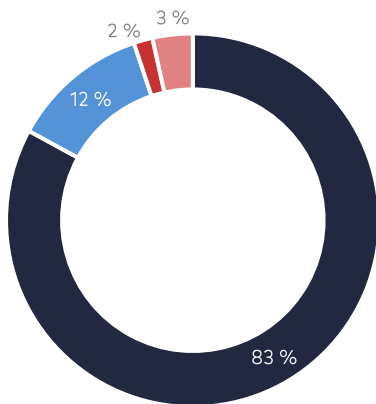
# ZVB NAHVERSORGUNGSZENTRUM MAURITZ-OST – MONDSTRASSE (C2\_3)

## Funktionszuweisung

Versorgungsfunktion für die umliegenden Siedlungsbereiche



## Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

## Angebotsstruktur

	absolut	anteilig
Einzelhandelsbetriebe****	4	<1 %
Gesamtverkaufsfläche in m²****	900	<1 %

	6	-
Zentrenergänzende Funktionen	davon Gastronomie: 17 % davon Handwerk: 17 %	

Anzahl der Leerstände*****	-	-
----------------------------	---	---

Vergleichsdaten	EHZK 2018	EHZK 2025
Einzelhandelsbetriebe	4	-
Gesamtverkaufsfläche in m²	900	-1 %
Zentrenergänzende Funktionen	8	*****

## Magnetbetriebe

Edeka

## Exemplarische städtebauliche Situation



## ZVB NAHVERSORGUNGSZENTRUM MAURITZ-OST – MONDSTRASSE (C2\_3)

### Einzelhandelsbesatz

Eindeutiger Angebotsschwerpunkt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel; der Lebensmittelsupermarkt, der geringfügig um kleinteilige Angebotsstrukturen ergänzt wird, agiert als wesentlicher Magnetbetrieb innerhalb des Zentrums; durch das Fehlen eines Lebensmitteldiscounters sowie eines Drogeriemarktes besteht im ZVB ein auf die Nahversorgung bezogener eingeschränkter Betriebstypenmix (in diesem Zusammenhang gilt es jedoch zu würdigen, dass angesichts flächenseitiger Restriktionen die Entwicklungsmöglichkeiten für strukturprägende Neuansiedlungen derzeit nicht gegeben sind); die Versorgung in diesen Marktsegmenten wird aktuell wie auch perspektivisch insbesondere über die umliegenden Versorgungsstrukturen gewährleistet

### Zentrenergänzende Funktionen

Arrondierendes Angebot zentrenergänzender Funktionen; Cafébereiche der Bäckereien sowie ein imbissorientierter **Gastronomiebetrieb** stellen das gastronomische Angebot dar; **handwerkliche Tätigkeiten** beschränken sich auf das Lebensmittelhandwerk der ansässigen Bäckereien; Erweiterung des Dienstleistungsangebot wird seitens der Teilnehmenden der Online-Befragung nachgefragt (u. a. Bank, Postfiliale)

### Städtebauliche Struktur

Kompaktes Zentrum an der Kreuzung Pleistermühlenweg/Mondstraße mit einheitlicher Bebauung; stark eingeschränkte Aufenthalts- und Verweilqualität aufgrund des hohen Versiegelungsgrads

### Strukturprägende Potenzialflächen

Keine Potenzialflächen für strukturprägende Fachmarktansiedlungen (inkl. standardisierter Lebensmittelmarkt) erkennbar

### Gesamtbewertung



### Entwicklungsziele

- Sicherung und funktionsgerechte Stärkung des Einzelhandels gemäß der Versorgungsfunktion des ZVB
- Angebotsfokus auf den Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment
- Zukunftsfähigkeit der wichtigen und standortprägenden Versorgungsfunktion des ZVB im Lebensmittelsegment dauerhaft sichern und ggf. fortentwickeln (dabei ohne städtebaulich negative Auswirkungen auf ZVB und die wohnortnahe Versorgung)
- Ergänzung um zentrenrelevanten Einzelhandel nur punktuell (i. d. R. deutlich kleinflächig) zur Arrondierung des zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandels und ohne städtebaulich negative Auswirkungen auf die ZVB
- Sicherung sowie – sofern möglich – quantitative und qualitative Weiterentwicklung von Zentrennutzungen jenseits des Einzelhandels

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08-10/2024; Kartengrundlage: Stadt Münster; Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> gerundet; Fotos: Stadt + Handel; \*inkl. Bäckerei, Fleischerei; \*\*klassisches Handwerk; \*\*\*davon Handwerk: 14%, nur klassisches Handwerk (ohne Bäckerei, Fleischerei etc.); \*\*\*\*anteilig bezogen auf Gesamtstadt; \*\*\*\*\*anteilig bezogen auf Standortbereich; \*\*\*\*\*aufgrund einer unterschiedlichen Erhebungsmethodik (EHZK Münster 2018: Bereitstellung der Daten seitens der Stadt Münster, dabei inkl. Obergeschossnutzungen; EHZK Münster 2025: Bestandserfassung durch Stadt + Handel ausschließlich in Erdgeschosslagen) wird auf die Darstellung einer Entwicklung im zeitlichen Verlauf verzichtet, um einer Missinterpretation entgegenzuwirken.

# ZVB NAHVERSORGUNGSZENTRUM WOLBECK – MÜNSTERSTRASSE (C2\_4)

## Funktionszuweisung

Versorgungsfunktion für die umliegenden Siedlungsbereiche

### Funktion

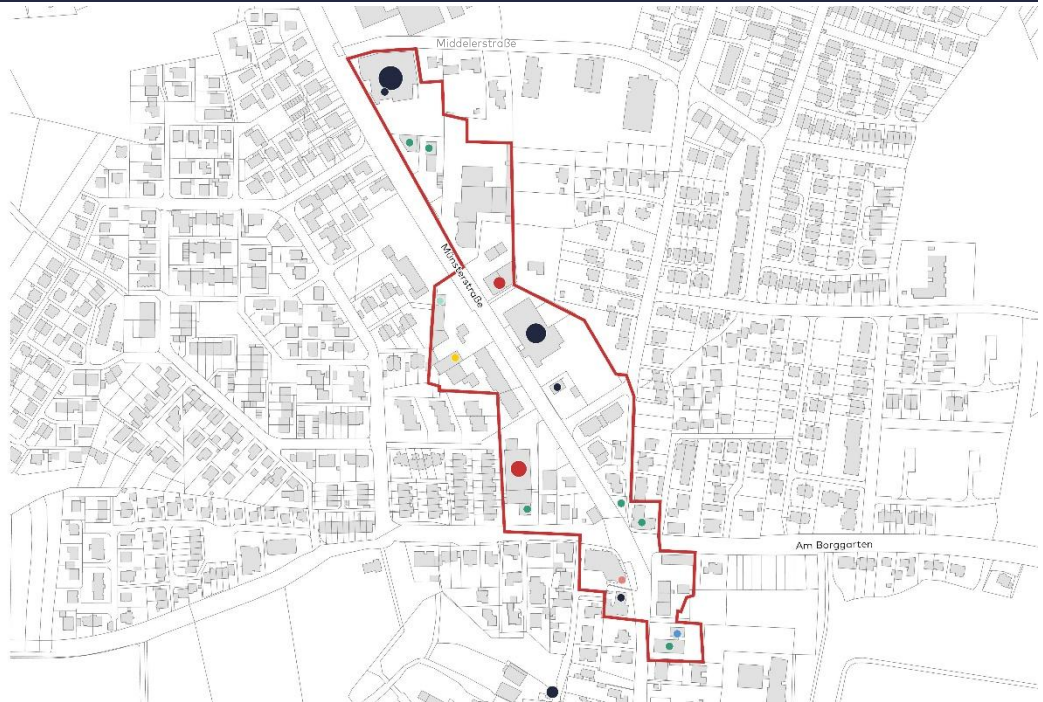
- Nahrungs- und Genussmittel\*
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf
- Gastronomie
- Handwerk\*\*
- Weitere Zentrenergänzende Funktion\*\*\*
- Leerstand

### Betriebsgrößenstruktur in m<sup>2</sup>

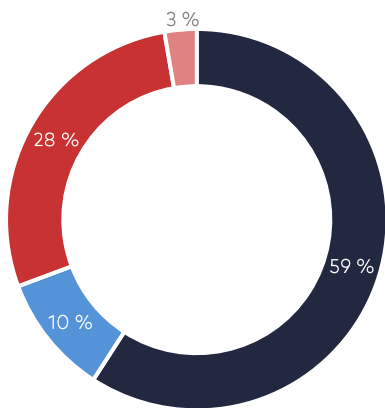
- unter 100 m<sup>2</sup>
- 100 - 399 m<sup>2</sup>
- 400 - 799 m<sup>2</sup>
- 800 - 1.499 m<sup>2</sup>
- 1.500 - 2.499 m<sup>2</sup>
- 2.500 - 4.999 m<sup>2</sup>
- ab 5.000 m<sup>2</sup>

### Zentren- und Standortabgrenzungen

- ▭ ZVB-Abgrenzung EHZK 2018
- ▭ ZVB-Abgrenzung EHZK 2025



## Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

## Angebotsstruktur

	absolut	anteilig
Einzelhandelsbetriebe****	9	1 %
Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup> ****	4.400	1 %

8	-
Zentrenergänzende Funktionen	davon Gastronomie: 13 %
	davon Handwerk: 13 %

Anzahl der Leerstände*****	-	-
----------------------------	---	---

Vergleichsdaten	EHZK 2018	EHZK 2025
Einzelhandelsbetriebe	13	-31 %
Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup>	3.200	+37 %
Zentrenergänzende Funktionen	14	*****

## Magnetbetriebe

K+K, Aldi Nord

## Exemplarische städtebauliche Situation



## ZVB NAHVERSORGUNGSZENTRUM WOLBECK – MÜNSTERSTRASSE (C2\_4)

### Einzelhandelsbesatz

Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen (dabei insbesondere Nahrungs- und Genussmittel) sowie nachgeordnet im mittelfristigen Bedarfsbereich; aufgrund des Vorhandenseins eines Lebensmittelvollsortimenters und eines -discounters besteht im Segment Lebensmittel ein guter Betriebstypenmix; die Bereitstellung des Angebots im Bereich Drogeriewaren erfolgt derzeit eingeschränkt im Wesentlichen über die Randsortimente der bestehenden Lebensmittelmärkte; ein Drogeriefachmarkt ist im ZVB aktuell nicht vorhanden; dabei ist jedoch relativierend zu berücksichtigen, dass im Stadtteilzentrum Wolbeck-Mitte (mit einer Versorgungsfunktion für den Stadtteil und der umliegenden Siedlungsbereiche) ein Drogeriefachmarkt angesiedelt ist; demnach ist für das Nahversorgungszentrum Wolbeck – Münsterstraße kein dringender Handlungsbedarf zur Etablierung eines Drogeriefachmarktes gegeben (zumal angesichts der flächenseitigen Restriktionen derzeit ohnehin keine realistischen Entwicklungsoptionen zur Neuansiedlung von strukturprägenden Fachmärkten bestehen); die beiden strukturprägenden Lebensmittelmärkte werden durch kleinteilige Einzelhandelsstrukturen aus dem kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereich geringfügig ergänzt

### Zentrenergänzende Funktionen

Arrondierendes Angebot zentrenergänzender Funktionen vorhanden (starke räumliche Verteilung im Zentrum); stark eingeschränktes Angebot an Gastronomie- und Handwerksbetrieben

### Städtebauliche Struktur

Kompaktes, nördlich des Stadtteilzentrums Wolbeck-Mitte gelegenes Zentrum; eingeschränkte Aufenthalts- und Verweilqualität insbesondere auch durch die stark befahrene Durchgangsstraße

### Strukturprägende Potenzialflächen

Keine Potenzialflächen für strukturprägende Fachmarktansiedlungen (inkl. standardisierter Lebensmittelmarkt) erkennbar

### Gesamtbewertung



### Entwicklungsziele

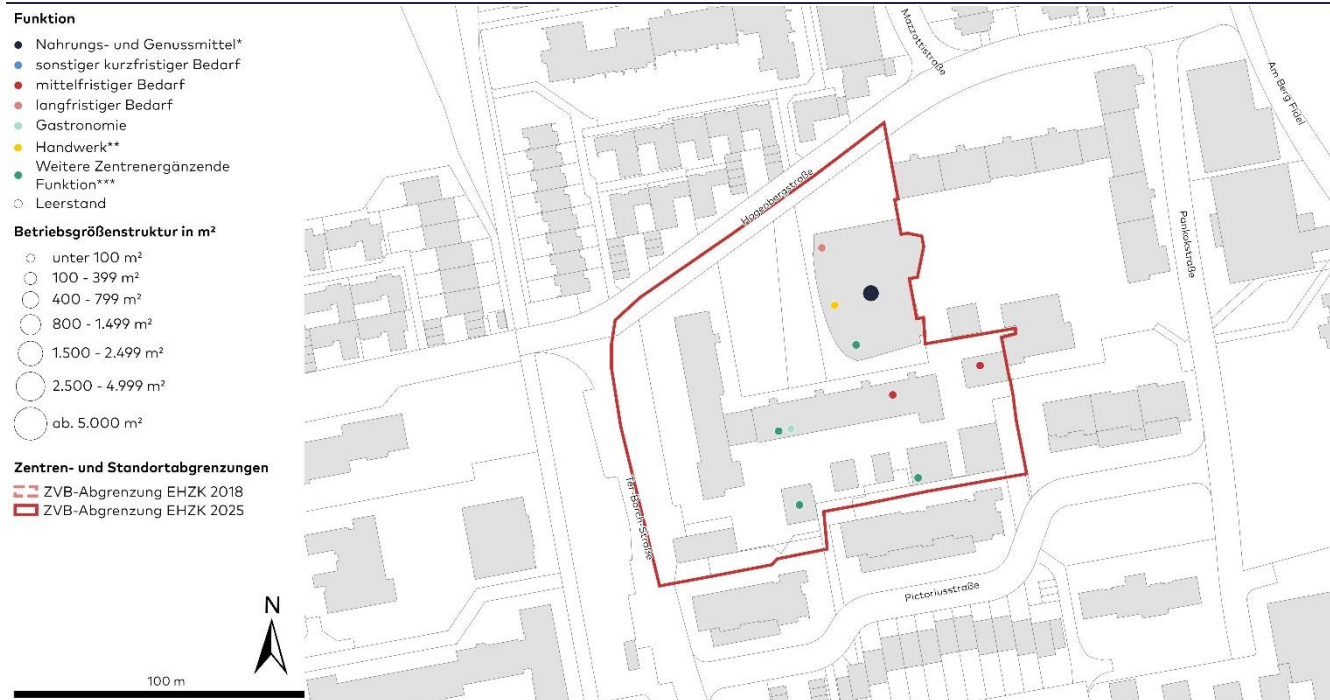
- Sicherung und funktionsgerechte Stärkung des Einzelhandels gemäß der Versorgungsfunktion des ZVB
- Angebotsfokus auf den Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment
- Zukunftsfähigkeit der wichtigen und standortprägenden Versorgungsfunktion des ZVB im Lebensmittelsegment dauerhaft sichern und ggf. fortentwickeln (dabei ohne städtebaulich negative Auswirkungen auf ZVB und die wohnortnahe Versorgung)
- Ergänzung um zentrenrelevanten Einzelhandel nur punktuell (i. d. R. deutlich kleinflächig) zur Arrondierung des zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandels und ohne städtebaulich negative Auswirkungen auf die ZVB
- Sicherung sowie – sofern möglich – quantitative und qualitative Weiterentwicklung von Zentrennutzungen jenseits des Einzelhandels

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08-10/2024; Kartengrundlage: Stadt Münster; Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> gerundet; Fotos: Stadt + Handel, \*inkl. Bäckerei, Fleischerei; \*\*klassisches Handwerk; \*\*\*davon Handwerk: 14%, nur klassisches Handwerk (ohne Bäckerei, Fleischerei etc.); \*\*\*\*anteilig bezogen auf Gesamtstadt; \*\*\*\*\*anteilig bezogen auf Standortbereich; \*\*\*\*\*aufgrund einer unterschiedlichen Erhebungsmethodik (EHZK Münster 2018: Bereitstellung der Daten seitens der Stadt Münster, dabei inkl. Obergeschossnutzungen; EHZK Münster 2025: Bestandserfassung durch Stadt + Handel ausschließlich in Erdgeschosslagen) wird auf die Darstellung einer Entwicklung im zeitlichen Verlauf verzichtet, um einer Missinterpretation entgegenzuwirken.

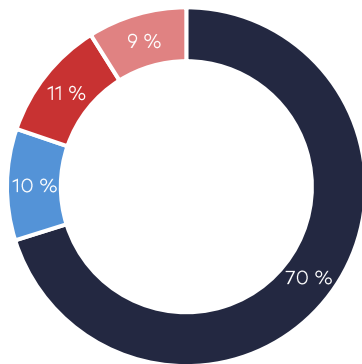
# ZVB NAHVERSORGUNGSZENTRUM BERG-FIDEL (C2\_5)

## Funktionszuweisung

Versorgungsfunktion für die umliegenden Siedlungsbereiche



## Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

## Angebotsstruktur

	absolut	anteilig
Einzelhandelsbetriebe****	4	<1 %
Gesamtverkaufsfläche in m²****	900	<1 %

## Zentrenergänzende Funktionen

7	-
davon Gastronomie: 14 %	
davon Handwerk: 14 %	

## Anzahl der Leerstände\*\*\*\*\*

-	-
---	---

## Vergleichsdaten

	EHJK 2018	EHJK 2025
Einzelhandelsbetriebe	4	-
Gesamtverkaufsfläche in m²	900	+6 %
Zentrenergänzende Funktionen	10	*****

## Magnetbetriebe

nah & frisch

## Exemplarische städtebauliche Situation



## ZVB NAHVERSORGUNGSZENTRUM BERG-FIDEL (C2\_5)

### Einzelhandelsbesatz

Eindeutiger Angebotsschwerpunkt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel; ein Lebensmittelsupermarkt, der geringfügig um kleinteilige Angebotsstrukturen ergänzt wird, agiert als wesentlicher Magnetbetrieb innerhalb des Zentrums; durch das Fehlen eines Lebensmitteldiscounters sowie eines Drogeriemarktes besteht im ZVB ein auf die Nahversorgung bezogener eingeschränkter Betriebstypenmix (in diesem Zusammenhang gilt es jedoch zu würdigen, dass angesichts flächenseitiger Restriktionen die Entwicklungsmöglichkeiten für strukturprägende Neuansiedlungen derzeit nicht gegeben sind); die Versorgung in diesen Marktsegmenten wird aktuell wie auch perspektivisch insbesondere über die umliegenden Versorgungsstrukturen gewährleistet

### Zentrenergänzende Funktionen

In hochgeschossige Wohnbebauung integrierte Ladenzeile; zentrenergänzendes Angebot wird vorrangig durch soziale Einrichtungen geprägt; ein Gastronomiebetrieb, ein Friseursalon als handwerkliche Tätigkeit sowie kleinteilige Dienstleistungsbetriebe runden das vergleichsweise eingeschränkte Angebot ab (dies entspricht ebenfalls der tendenziell negativen Bewertung seitens der Befragten)

### Städtebauliche Struktur

Planmäßig angelegtes kleines Zentrum mit zentral verorteten Lebensmittelmarkt, umgeben von mehrgeschossiger Wohnbebauung mit integrierter Ladenzeile; durch dichte Bebauung eingerahmt und für den MIV nur über enge, wenig befahrene Straße erreichbar; die fußläufig erreichbaren Aufenthaltsbereiche sind hochgradig versiegelt und einhergehend eingeschränkter Aufenthaltsqualität; insgesamt ungepflegtes Erscheinungsbild des Zentrums

### Strukturprägende Potenzialflächen

Keine Potenzialflächen für strukturprägende Fachmarktansiedlungen (inkl. standardisierter Lebensmittelmarkt) erkennbar

### Gesamtbewertung



### Entwicklungsziele

- Sicherung und funktionsgerechte Stärkung des Einzelhandels gemäß der Versorgungsfunktion des ZVB
- Angebotsfokus auf den Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment
- Zukunftsfähigkeit der wichtigen und standortprägenden Versorgungsfunktion des ZVB im Lebensmittelsegment dauerhaft sichern und ggf. fortentwickeln (dabei ohne städtebaulich negative Auswirkungen auf ZVB und die wohnortnahe Versorgung)
- Ergänzung um zentrenrelevanten Einzelhandel nur punktuell (i. d. R. deutlich kleinflächig) zur Arrondierung des zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandels und ohne städtebaulich negative Auswirkungen auf die ZVB
- Sicherung sowie – sofern möglich – quantitative und qualitative Weiterentwicklung von Zentrennutzungen jenseits des Einzelhandels

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08-10/2024; Kartengrundlage: Stadt Münster; Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> gerundet; Fotos: Stadt + Handel; \*inkl. Bäckerei, Fleischerei; \*\*klassisches Handwerk; \*\*\*davon Handwerk: 14%, nur klassisches Handwerk (ohne Bäckerei, Fleischerei etc.); \*\*\*\*anteilig bezogen auf Gesamtstadt; \*\*\*\*\*anteilig bezogen auf Standortbereich; \*\*\*\*\*aufgrund einer unterschiedlichen Erhebungsmethodik (EHZK Münster 2018: Bereitstellung der Daten seitens der Stadt Münster, dabei inkl. Obergeschossnutzungen; EHZK Münster 2025: Bestandserfassung durch Stadt + Handel ausschließlich in Erdgeschosslagen) wird auf die Darstellung einer Entwicklung im zeitlichen Verlauf verzichtet, um einer Missinterpretation entgegenzuwirken.

# ZVB NAHVERSORGUNGSZENTRUM AMELSBÜREN (C2\_6)

## Funktionszuweisung

Versorgungsfunktion für die umliegenden Siedlungsbereiche

### Funktion

- Nahrungs- und Genussmittel\*
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf
- Gastronomie
- Handwerk\*\*
- Weitere Zentrenergänzende Funktion\*\*\*
- Leerstand

### Betriebsgrößenstruktur in m<sup>2</sup>

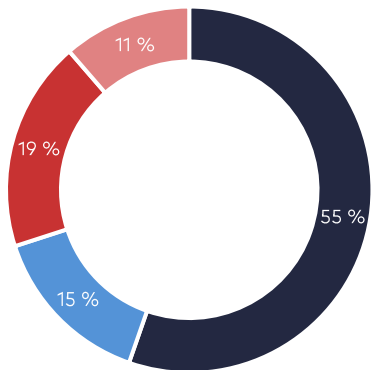
- unter 100 m<sup>2</sup>
- 100 - 399 m<sup>2</sup>
- 400 - 799 m<sup>2</sup>
- 800 - 1.499 m<sup>2</sup>
- 1.500 - 2.499 m<sup>2</sup>
- 2.500 - 4.999 m<sup>2</sup>
- ab 5.000 m<sup>2</sup>

### Zentren- und Standortabgrenzungen

- ▭ ZVB-Abgrenzung EHJK 2018
- ▭ ZVB-Abgrenzung EHJK 2025



## Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

## Angebotsstruktur

	absolut	anteilig
Einzelhandelsbetriebe****	9	1 %
Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup> ****	1.100	<1 %

	29	-
Zentrenergänzende Funktionen	davon Gastronomie: 10 % davon Handwerk: 17 %	

Anzahl der Leerstände*****	-	-
----------------------------	---	---

Vergleichsdaten	EHJK 2018	EHJK 2025
Einzelhandelsbetriebe	9	-
Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup>	1.600	-30 %
Zentrenergänzende Funktionen	32	*****

## Magnetbetriebe

### Netto

### Exemplarische städtebauliche Situation



## ZVB NAHVERSORGUNGSZENTRUM AMELSBÜREN (C2\_6)

### Räumlicher Abgrenzungsvorschlag (Zielperspektive)

Im Rahmen der Konzeptfortschreibung erfolgt eine geringfügige Anpassung der räumlichen Fassung: im Norden Einkürzung um die vom Zentrum abgewandte Dienstleistung, die öffentliche Parkplatzfläche „Lailly-en-Val-Platz“ und die Wohnnutzungen; im zentralen Bereich Reduzierung um die zum Zentrum rückwärtig gelegenen Wohnnutzungen im Bereich Alte Furt sowie im Süden geringfügige Erweiterung um die beiden Zentrennutzungen jenseits des Einzelhandels.

### Einzelhandelsbesatz

Angebotschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich (dabei insbesondere Nahrungs- und Genussmittel); als wesentlicher Magnetbetrieb fungiert der Lebensmitteldiscounter im Süden des Zentrums; im Lebensmittelsegment ist durch das Fehlen eines Lebensmittelvollsortimenters derzeit ein eingeschränkter Betriebstypenmix festzustellen; in diesem Kontext gilt es jedoch zu berücksichtigen, dass am Nahversorgungsstandort Amelsbüren – Davertstraße ein entsprechender Anbieter angesiedelt ist; ein Drogeriemarkt ist im Zentrum (sowie auch im gesamten Stadtteil) aktuell nicht vorhanden, woraus sich – insbesondere auch unter Berücksichtigung der signifikanten Einwohnerzuwächse – ein gewisser Handlungsbedarf zur Verbesserung der stadtteil-spezifischen Versorgung im Drogeriewarensegment ableiten lässt (gleichzeitig ist jedoch festzuhalten, dass angesichts flächen-seitiger Restriktionen die Entwicklungsmöglichkeiten für strukturprägende Neuansiedlungen unter Berücksichtigung der geplanten Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters absehbar nicht gegeben sind); der strukturprägende Lebensmitteldiscounter wird durch kleinteilige Einzelhandelsstrukturen aus dem kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereich geringfügig arrondiert

### Zentrenergänzende Funktionen

Quantitativ und qualitativ ansprechendes Angebot an zentrenergänzenden Funktionen mit einer Tanzschule im historischen Davertshof, einem Jugendzentrum und einer großen Zahnarztpraxis; Restaurants, Imbisse und ein Café prägen das **gastronomische Angebot**; Malerwerkstatt und Änderungsschneiderei stechen als **Handwerkbetriebe** hervor; zusätzlich spielt das Wohnen seitens der Befragten eine wesentliche Rolle im Zentrum

### Städtebauliche Struktur

Gewachsenes kleines Zentrum mit Dorf- und historischem Ortskerncharakter; geringe städtebauliche Dichte; am Kreuzungsbe-reich Davertstraße/Ottmarsbocholder Straße sorgt ein schattiger Platz mit mehreren Bänken und Statuen für eine hohe Auf-enthaltsqualität

### Strukturprägende Potenzialflächen

Keine Potenzialflächen für strukturprägende Fachmarktansiedlungen (inkl. standardisierter Lebensmittelmarkt) erkennbar

### Gesamtbewertung



### Entwicklungsziele

- Sicherung und funktionsgerechte Stärkung des Einzelhandels gemäß der Versorgungsfunktion des ZVB
- Angebotsfokus auf den Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment
- Zukunftsfähigkeit der wichtigen und standortprägenden Versorgungsfunktion des ZVB im Lebensmittelsegment dauerhaft sichern und ggf. fortentwickeln (dabei ohne städtebaulich negative Auswirkungen auf ZVB und die wohnortnahe Versorgung)
- Mit Bezug auf die aktuelle Versorgungslücke im Drogeriewarenbereich sollte der ZVB – trotz der derzeitigen Flächenrestriktionen – in künftigen Überlegungen bzw. Abwägungsprozessen zur Möglichkeit einer gezielten Angebotsergänzung im Drogeriewarensegment mitgedacht werden
- Ergänzung um zentrenrelevanten Einzelhandel nur punktuell (i. d. R. deutlich kleinflächig) zur Arrondierung des zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandels und ohne städtebaulich negative Auswirkungen auf die ZVB
- Sicherung sowie – sofern möglich – quantitative und qualitative Weiterentwicklung von Zentrennutzungen jenseits des Einzelhandels

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08-10/2024; Kartengrundlage: Stadt Münster; Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> gerundet; Fotos: Stadt + Handel; \*inkl. Bäckerei, Fleischerei; \*\*klassisches Handwerk; \*\*\*davon Handwerk: 14%, nur klassisches Handwerk (ohne Bäckerei, Fleischerei etc.); \*\*\*\*anteilig bezogen auf Gesamtstadt; \*\*\*\*\*anteilig bezogen auf Standortbereich; \*\*\*\*\*aufgrund einer unterschiedlichen Erhebungsmethodik (EHZK Münster 2018: Bereitstellung der Daten seitens der Stadt Münster, dabei inkl. Obergeschossnutzungen; EHZK Münster 2025: Bestandserfassung durch Stadt + Handel ausschließlich in Erdgeschosslagen) wird auf die Darstellung einer Entwicklung im zeitlichen Verlauf verzichtet, um einer Missinterpretation entgegenzuwirken.

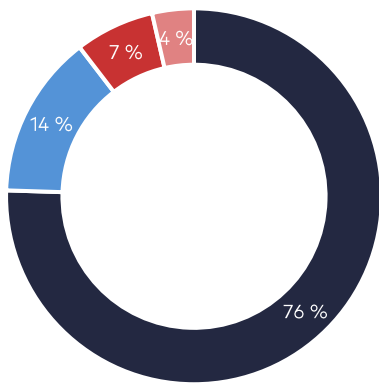
# ZVB NAHVERSORGUNGSZENTRUM AASEESTADT (C2\_7)

## Funktionszuweisung

Versorgungsfunktion für die umliegenden Siedlungsbereiche



## Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

## Angebotsstruktur

	absolut	anteilig
Einzelhandelsbetriebe****	5	<1 %
Gesamtverkaufsfläche in m²****	1.400	<1 %
	7	-
Zentrenergänzende Funktionen		davon Gastronomie: -
		davon Handwerk: 29 %

Anzahl der Leerstände\*\*\*\*\*

## Vergleichsdaten

	EHZK 2018	EHZK 2025
Einzelhandelsbetriebe	5	-
Gesamtverkaufsfläche in m²	900	+49 %
Zentrenergänzende Funktionen	13	*****

## Magnetbetriebe

Edeka

## Exemplarische städtebauliche Situation



# ZVB NAHVERSORGUNGSZENTRUM AASEESTADT (C2\_7)

## Räumlicher Abgrenzungsvorschlag (Zielperspektive)

Fortschreibung der räumlichen Fassung gemäß EHZK Münster 2018

### Einzelhandelsbesatz

Eindeutiger Angebotsschwerpunkt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel; der Lebensmittelsupermarkt, der geringfügig um kleinteilige Angebotsstrukturen ergänzt wird, agiert als wesentlicher Magnetbetrieb innerhalb des Zentrums; durch das Fehlen eines Lebensmitteldiscounters sowie eines Drogeriemarktes besteht im ZVB ein auf die Nahversorgung bezogener eingeschränkter Betriebstypenmix (in diesem Zusammenhang gilt es jedoch zu würdigen, dass angesichts flächenseitiger Restriktionen die Entwicklungsmöglichkeiten für strukturprägende Neuansiedlungen derzeit nicht gegeben sind); die Versorgung in diesen Marktsegmenten wird aktuell wie auch perspektivisch insbesondere über die umliegenden Versorgungsstrukturen gewährleistet

### Zentrenergänzende Funktionen

Insbesondere soziale und öffentliche Einrichtungen (Stadtteilbücherei und Kindertagesstätte) prägen das Angebot zentrenergänzender Funktionen; Malerbetrieb sticht als **handwerkliche Tätigkeit** hervor; Teilnehmende der Online-Befragung äußern Wunsch nach einem vielfältigen Gastronomieangebot (u. a. Restaurants, Cafés)

### Städtebauliche Struktur

Funktional geprägtes Zentrum, welches mittlerweile teilweise durch Neubauten modernisiert wurde; attraktive, kleine Grünfläche in Hoflage leitet Fußverkehr zum Magnetbetrieb; Trennwirkung zur Straße durch markanten, in die Jahre gekommenen Wohnblock

### Strukturprägende Potenzialflächen

Keine Potenzialflächen für strukturprägende Fachmarktansiedlungen (inkl. standardisierter Lebensmittelmarkt) erkennbar

### Gesamtbewertung



### Entwicklungsziele

- Sicherung und funktionsgerechte Stärkung des Einzelhandels gemäß der Versorgungsfunktion des ZVB
- Angebotsfokus auf den Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment
- Zukunftsfähigkeit der wichtigen und standortprägenden Versorgungsfunktion des ZVB im Lebensmittelsegment dauerhaft sichern und ggf. fortentwickeln (dabei ohne städtebaulich negative Auswirkungen auf ZVB und die wohnortnahe Versorgung)
- Ergänzung um zentrenrelevanten Einzelhandel nur punktuell (i. d. R. deutlich kleinflächig) zur Arrondierung des zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandels und ohne städtebaulich negative Auswirkungen auf die ZVB
- Sicherung sowie – sofern möglich – quantitative und qualitative Weiterentwicklung von Zentrennutzungen jenseits des Einzelhandels

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08-10/2024; Kartengrundlage: Stadt Münster; Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> gerundet; Fotos: Stadt + Handel; \*inkl. Bäckerei, Fleischerei; \*\*klassisches Handwerk; \*\*\*davon Handwerk: 14%, nur klassisches Handwerk (ohne Bäckerei, Fleischerei etc.); \*\*\*\*anteilig bezogen auf Gesamtstadt; \*\*\*\*\*anteilig bezogen auf Standortbereich; \*\*\*\*\*aufgrund einer unterschiedlichen Erhebungsmethodik (EHZK Münster 2018: Bereitstellung der Daten seitens der Stadt Münster, dabei inkl. Obergeschossnutzungen; EHZK Münster 2025: Bestandserfassung durch Stadt + Handel ausschließlich in Erdgeschosslagen) wird auf die Darstellung einer Entwicklung im zeitlichen Verlauf verzichtet, um einer Missinterpretation entgegenzuwirken.

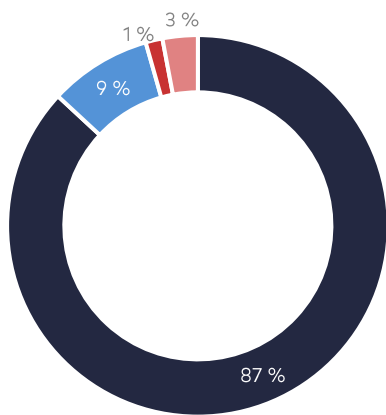
# ZVB NAHVERSORGUNGSZENTRUM GIEVENBECK – HEEKWEG (C2\_8)

## Funktionszuweisung

Versorgungsfunktion für die umliegenden Siedlungsbereiche



## Verkaufsfläche nach Bedarfstufen



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

Angebotsstruktur	absolut	anteilig
Einzelhandelsbetriebe****	6	<1 %
Gesamtverkaufsfläche in m²****	1.600	<1 %
	10	-
Zentrenergänzende Funktionen		davon Gastronomie: 40 %
		davon Handwerk: 10 %
Anzahl der Leerstände*****	-	-
<b>Vergleichsdaten</b>	<b>EHJK 2018</b>	<b>EHJK 2025</b>
Einzelhandelsbetriebe	8	-25 %
Gesamtverkaufsfläche in m²	1.700	-6 %
Zentrenergänzende Funktionen	17	*****

## Magnetbetriebe

Rewe

## Exemplarische städtebauliche Situation



## ZVB NAHVERSORGUNGSZENTRUM GIEVENBECK – HEEKWEG (C2\_8)

### Einzelhandelsbesatz

Deutlicher Angebotsschwerpunkt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel durch den bestehenden strukturprägenden Lebensmittelvollsortimenter; durch das Fehlen eines Lebensmitteldiscounters sowie eines Drogeriemarktes besteht im ZVB ein auf die Nahversorgung bezogener eingeschränkter Betriebstypenmix; dabei ist jedoch relativierend zu berücksichtigen, dass im Stadtbereichszentrum Gievenbeck – Roxeler Straße (mit einer Versorgungsfunktion für den Stadtbereich, die über den Stadtteil hinausgeht) u. a. ein Drogeriefachmarkt sowie im Stadtteilzentrum Gievenbeck-Mitte (mit einer Versorgungsfunktion für den Stadtteil und die umliegenden Siedlungsbereiche) u. a. ein Lebensmitteldiscounter angesiedelt sind; zudem wird sich im Stadtteil Gievenbeck im Zuge der Quartiersentwicklung MMQ1 die Nahversorgungsausstattung perspektivisch deutlich verbessern; demnach ist für das Nahversorgungszentrum Gievenbeck-Heekweg kein dringender Handlungsbedarf zur Etablierung eines Lebensmitteldiscounters und eines Drogeriefachmarktes gegeben (zumal angesichts der flächenseitigen Restriktionen ohnehin keine realistischen Entwicklungsoptionen für strukturprägende Neuansiedlungen bestehen); der strukturprägende Lebensmittelmarkt wird durch kleinteilige Einzelhandelsstrukturen aus dem kurz- und langfristigen Bedarfsbereich geringfügig arrondiert

### Zentrenergänzende Funktionen

Zentrum wird überwiegend von mehreren **imbissorientierten Gastronomiebetrieben** geprägt; weitere Dienstleistungsbetriebe sowie ein **Handwerksbetrieb** in Form eines Friseursalons ergänzen das Angebot an zentrenergänzenden Funktionen

### Städtebauliche Struktur

Geplantes Zentrum im Kreuzungsbereich Rüschausweg/Dieckmannstraße; hohe Bebauungsdichte im kleinräumigen Zentrum; insgesamt geringe städtebauliche Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität mit hoher Versiegelung und wenig Begrünung; großzügiges Parkplatzangebot; autokundenorientierte Lage

### Strukturprägende Potenzialflächen

Keine Potenzialflächen für strukturprägende Fachmarktansiedlungen (inkl. standardisierter Lebensmittelmarkt) erkennbar

### Gesamtbewertung



### Entwicklungsziele

- Sicherung und funktionsgerechte Stärkung des Einzelhandels gemäß der Versorgungsfunktion des ZVB
- Angebotsfokus auf den Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment
- Zukunftsfähigkeit der wichtigen und standortprägenden Versorgungsfunktion des ZVB im Lebensmittelsegment dauerhaft sichern und ggf. fortentwickeln (dabei ohne städtebaulich negative Auswirkungen auf ZVB und die wohnortnahe Versorgung)
- Ergänzung um zentrenrelevanten Einzelhandel nur punktuell (i. d. R. deutlich kleinflächig) zur Arrondierung des zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandels und ohne städtebaulich negative Auswirkungen auf die ZVB
- Sicherung sowie – sofern möglich – quantitative und qualitative Weiterentwicklung von Zentrennutzungen jenseits des Einzelhandels

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08-10/2024; Kartengrundlage: Stadt Münster; Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> gerundet; Fotos: Stadt + Handel; \*inkl. Bäckerei, Fleischerei; \*\*klassisches Handwerk; \*\*\*davon Handwerk: 14%, nur klassisches Handwerk (ohne Bäckerei, Fleischerei etc.); \*\*\*\*anteilig bezogen auf Gesamtstadt; \*\*\*\*\*anteilig bezogen auf Standortbereich; \*\*\*\*\*aufgrund einer unterschiedlichen Erhebungsmethodik (EHZK Münster 2018: Bereitstellung der Daten seitens der Stadt Münster, dabei inkl. Obergeschossnutzungen; EHZK Münster 2025: Bestandserfassung durch Stadt + Handel ausschließlich in Erdgeschosslagen) wird auf die Darstellung einer Entwicklung im zeitlichen Verlauf verzichtet, um einer Missinterpretation entgegenzuwirken.