



■ Masterplan Zentren und Einzelhandel 2015

Mülheim an der Ruhr ■

Masterplan Zentren und Einzelhandel 2015

Herausgeber:

Stadt Mülheim an der Ruhr
Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung – Generelle Planung

Unter Mitwirkung von:

Einzelhandelsverband Ruhr e.V.
Industrie- und Handelskammer für Essen, Mülheim an der Ruhr, Oberhausen zu Essen
MST Mülheimer Stadtmarketing und Tourismus GmbH
Mülheim & Business GmbH

Fotos:

Stadt Mülheim an der Ruhr
Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung – Generelle Planung

Druck:

Amt für zentrale Dienste – Rathausdruckerei

Mülheim an der Ruhr, Juli 2015

Masterplan Zentren und Einzelhandel 2015

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	7
1.1	Ausgangslage, Anlass und Zielsetzung der Untersuchung	7
1.2	Methodisches Vorgehen	8
1.3	Die Leitziele des Masterplan Zentren und Einzelhandel	9
2	Standortbezogene Rahmenbedingungen	11
2.1	Mülheim an der Ruhr in der Region	11
2.2	Räumliche Gliederung der Stadt	12
2.3	Bevölkerungsstruktur und -entwicklung	12
3	Rechtliche und konzeptionelle Rahmenbedingungen	15
3.1	Vorgaben der Landesplanung für den Einzelhandel	15
3.2	Zentren und Einzelhandel im Regionalen Flächennutzungsplan	17
3.3	Regionales Einzelhandelskonzept für das westliche Ruhrgebiet und Düsseldorf	18
4	Gesamtstädtische Einzelhandelssituation	21
4.1	Das einzelhandelsrelevante Einkommen	21
4.2	Der Einzelhandel in Mülheim an der Ruhr	22
4.3	Nahversorgungssituation	25
4.4	Einzelhandelsvorhaben in der Region	29
4.5	Aktuelle Entwicklungen im Einzelhandel und Verkaufsflächenprognose	31
4.5.1	Änderung des Verbraucherverhaltens	31
4.5.2	Änderung des Einzelhandelsangebots	32
4.5.3	Internethandel	33
4.5.4	Prognose der gesamtstädtischen Verkaufsflächenpotentiale	34
5	Das Mülheimer Zentrenkonzept	37
5.1	Die allgemeinen Zentrenfunktionen	37
5.2	Die Zentrenstruktur in Mülheim an der Ruhr	38
5.3	Sortimentsliste	42
6	Die zentralen Versorgungsbereiche in der Einzelbetrachtung	47
6.1	Hauptzentrum Innenstadt	47
6.2	Stadtbezirkszentrum Düsseldorfer Straße (Stadtteil Saarn)	51
6.3	Stadtbezirkszentrum Mellinghofer Straße / Heifeskamp (Stadtteil Dümpten)	54
6.4	Stadtteilzentrum Duisburger Straße (Stadtteil Speldorf)	57
6.5	Stadtteilzentrum Prinzeß-Luise-Straße (Stadtteil Broich)	60
6.6	Stadtteilzentrum Luxemburger Allee (Stadtteil Saarn)	63
6.7	Stadtteilzentrum Oberhausener Straße (Stadtteil Styrum)	65

6.8	Stadtteilzentrum Eppinghofer Straße (Stadtteil Eppinghofen)	67
6.9	Stadtteilzentrum Zeppelinstraße (Stadtteil Menden-Holthausen)	70
6.10	Stadtteilzentrum Aktienstraße (Stadtteil Winkhausen)	72
6.11	Stadtteilzentrum Oberheidstraße (Stadtteil Dümpten)	74
6.12	Stadtteilzentrum Heißen Kirche (Stadtteil Heißen)	76
7	Die Nahversorgung	79
7.1	Die Nahversorgung in Mülheim an der Ruhr	79
7.2	Die Nahversorgungsstandorte	82
8	Die Sonderstandorte	103
8.1	Die Sonderstandorte in Mülheim an der Ruhr	103
8.2	Die Sonderstandorte in der Einzelbetrachtung	106
9	Grundsätze für die Ansiedlung und die Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben in Mülheim an der Ruhr	114
9.1	Ansiedlungsregeln für den Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment in Mülheim an der Ruhr	114
9.2	Ansiedlungsregeln für den Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment in Mülheim an der Ruhr	117
9.3	Ansiedlungsregeln für den Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment in Mülheim an der Ruhr	118
9.4	Planungsrechtliche Maßnahmen zum Schutz der Zentren	120
9.5	Konsultationskreis Einzelhandel	122
	Anhang	123

Kartenverzeichnis

Karte 1	Stadtteile und Statistische Bezirke	13
Karte 2	Supermärkte, Discounter und SB-Warenhäuser mit ihren fußläufigen Einzugsbereichen	28
Karte 3	Die Zentrenstruktur in Mülheim an der Ruhr	41
Karte 4	Hauptzentrum Innenstadt	50
Karte 5	Stadtbezirkszentrum Düsseldorfer Straße	53
Karte 6	Stadtbezirkszentrum Mellinghofer Straße/Heifeskamp	56
Karte 7	Stadtteilzentrum Duisburger Straße	59
Karte 8	Stadtteilzentrum Prinzeß-Luise-Straße	62
Karte 9	Stadtteilzentrum Luxemburger Allee	64
Karte 10	Stadtteilzentrum Oberhausener Straße	66
Karte 11	Stadtteilzentrum Eppinghofer Straße	69
Karte 12	Stadtteilzentrum Zeppelinstraße	71
Karte 13	Stadtteilzentrum Aktienstraße	73
Karte 14	Stadtteilzentrum Oberheidstraße	75
Karte 15	Stadtteilzentrum Heißen Kirche	78
Karte 16	Supermärkte, Discounter und SB-Warenhäuser mit ihren fußläufigen Einzugsbereichen	81
Karte 17	Nahversorgungsstandorte in Mülheim an der Ruhr	84
Karte 18	Nahversorgungsstandort Duisburger Straße 365-371	85
Karte 19	Nahversorgungsstandort Wissollstraße	86
Karte 20	Nahversorgungsstandort Steinkampstraße	87
Karte 21	Nahversorgungsstandort Heidestraße	89
Karte 22	Nahversorgungsstandort Prinzeß-Luise-Straße 121	91
Karte 23	Nahversorgungsstandort Düsseldorfer Straße 190 - 205	92
Karte 24	Nahversorgungsstandort Remscheider Straße	93
Karte 25	Nahversorgungsstandort Mellinghofer Straße 175	94
Karte 26	Nahversorgungsstandort Zehntweg	95
Karte 27	Nahversorgungsstandort Aktienstraße 174-184	96
Karte 28	Nahversorgungsstandort Uhlandstraße	97
Karte 29	Nahversorgungsstandort An den Sportstätten	98
Karte 30	Nahversorgungsstandort Essener Straße	99
Karte 31	Nahversorgungsstandort Hingbergstraße / Ottostraße	100
Karte 32	Nahversorgungsstandort Kleiststraße	101
Karte 33	Nahversorgungsstandort Sunderplatz	102
Karte 34	Die Sonderstandorte in Mülheim an der Ruhr	105
Karte 35	Hauptergänzungstandort Rhein-Ruhr-Zentrum	107

Karte 36	Fachmarktgebiet Weseler Straße	108
Karte 37	Fachmarktgebiet Heinrich-Lemberg-Straße	110
Karte 38	Fachmarktgebiet Am Förderturm	113
Karte 39	Die zentralen Versorgungsbereiche und ihre 700-Meter-Schutzzonen	116
Karte 40	RFNP Erläuterungskarte 4: Haupt- und Nebenzentren gemäß kommunaler Konzepte, Stand 2009	125
Karte 41	Gesamtübersicht über die Einzelhandelsstandorte in Mülheim an der Ruhr	126

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Bevölkerung in Mülheim an der Ruhr 2012 nach Stadtteilen	14
Tab. 2	Bevölkerung in Mülheim an der Ruhr bis 2025 nach Stadtteilen	14
Tab. 3	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mülheim an der Ruhr	21
Tab. 4	Einzelhandel in Mülheim an der Ruhr nach Branchen	22
Tab. 5	Einzelhandel in Mülheim an der Ruhr nach Branchen	23
Tab. 6	Einzelhandelsbestand in den Stadtteilen von Mülheim an der Ruhr	24
Tab. 7	Einzelhandel in Mülheim an der Ruhr nach Standortlage	25
Tab. 8	Mülheimer Sortimentsliste	44
Tab. 9	Einzelhandel im Sonderstandort Rhein-Ruhr-Zentrum	106
Tab. 10	Einzelhandel im Sonderstandort Weseler Straße	108
Tab. 11	Einzelhandel im Sonderstandort Am Förderturm	112

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Mülheim in der Region	11
Abb. 2	Verkaufsflächen im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel je 1.000 Einwohner nach Stadtteilen	26
Abb. 3	Zielzentralitäten für den Einzelhandel in Mülheim an der Ruhr	36

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage, Anlass und Zielsetzung der Untersuchung

2008 hat der Rat der Stadt zum ersten Mal einen Masterplan Zentren und Einzelhandel beschlossen. Dieser Masterplan dient seitdem als fachliche Grundlage für die städtebauliche Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben. Darüber hinaus stellt der Masterplan Zentren und Einzelhandel ein städtebauliches Konzept i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch dar, der bei der Aufstellung von mehreren Bauleitplänen mit Einzelhandelsbezug berücksichtigt wurde. Um seine Anwendbarkeit auch zukünftig zu behalten, muss der Masterplan allerdings in regelmäßigen Abständen überprüft und an die tatsächliche Einzelhandelsentwicklung angepasst werden.

Zudem hat sich der rechtliche Rahmen für die Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben seit 2008 geändert. Seit dem 22.09.2008 ist der neue Einzelhandelserlass NRW in Kraft getreten. Das Gesetz zur Landesentwicklung (LEPro), in dem die Einzelhandelsziele des Landes formuliert waren, ist am 31.12.2011 außer Kraft getreten. Als Nachfolgeregelung sind seit dem 13.07.2013 neu formulierte Einzelhandelsziele im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen - sachlicher Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ in Kraft getreten.

Seit 2008 hat sich auch die Rechtsprechung zu Einzelhandelsvorhaben weiterentwickelt. So haben sich einige Urteile mit Fragen der sachgerechten Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen befasst. Es ist auch auf das Urteil des OVG Nordrhein-Westfalen vom 26.4.2013 zum Bebauungsplan „Düsseldorfer Straße / Alte Straße – Y 8“ hinzuweisen.

Die Entwicklungen des Einzelhandels in Mülheim an der Ruhr, der Gesetzgebung und der Rechtsprechung erfordern nunmehr eine Aktualisierung des Masterplans Zentren und Einzelhandel.

1.2 Methodisches Vorgehen

Zur Erfassung des Einzelhandelsangebotes hat die Stadt Mülheim an der Ruhr 2010 von dem Einzelhandelsgutachter GMA eine Einzelhandelserhebung durchführen lassen. Die Untersuchung umfasst eine vollständige Erfassung des Einzelhandelsbestandes und der Leerstände im Stadtgebiet sowie eine Erhebung der Komplementärnutzungen in den Zentren. Neben den Hauptsortimenten wurden auch die relevanten Randsortimente mit ihren Verkaufsflächen erfasst.

2014 wurden die Einzelhandelsbestandsdaten in den zentralen Versorgungsbereichen und im Rhein-Ruhr-Zentrum wiederum durch die GMA aktualisiert. Außerhalb der Zentren wurden die wesentlichen Bestandsänderungen durch die Verwaltung laufend aktualisiert.

Zur Einzelhandelsnachfrage liegen dem Masterplan gesamtstädtische und sortimentsbezogene Kaufkraftzahlen der MB Research zugrunde. Die Kaufkraftzahlen zeigen die spezifischen Einkaufsgewohnheiten der Mülheimer Bevölkerung auf. In der Gegenüberstellung mit den Daten zum Einzelhandelsangebot liefern sie ein Maß für die Leistungsfähigkeit des Einzelhandels.

Dabei ist zu beachten, dass die einzelhandelsrelevante Kaufkraft nur indirekt durch eine modellgestützte Schätzung auf der Grundlage der Daten der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung berechnet wird. Die amtliche Statistik stellt keine Angaben über die einzelhandelsbezogene Kaufkraft zur Verfügung.

Darüber hinaus wurden im Rahmen der städtebaulichen Analyse die einzelhandelsrelevanten Gebiete im Stadtgebiet hinsichtlich ihrer Versorgungsfunktion und ihrer räumlichen Lage untersucht. Insbesondere die Ausdehnung und Struktur der Einzelhandelslagen, die Lage der Einzelhandelsmagneten, die Bebauungsstruktur, die Gestaltung des öffentlichen Raumes sowie die Nutzungsmischung mit Komplementärnutzungen (Dienstleistungen, Gastronomie, öffentliche Einrichtungen) sind in die Analyse eingeflossen. Die städtebauliche Analyse ist ein wichtiger Baustein für die räumliche Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und liefert Hinweise zur Ableitung von städtebaulichen Empfehlungen für die Zentren.

Die Erarbeitung des Masterplans Zentren und Einzelhandel wurde durch einen intensiven Diskussionsprozess im Konsultationskreis Einzelhandel begleitet. Im Konsultationskreis Einzelhandel sind neben der Verwaltung die Industrie- und Handelskammer für Essen, Mülheim an der Ruhr, Oberhausen zu Essen, der Einzelhandelsverband Ruhr, die Wirtschaftsförderungsgesellschaft Mülheim & Business GmbH und die Stadtmarketinggesell-

schaft MST Mülheimer Stadtmarketing und Tourismus GmbH vertreten. Ergänzend hat der Konsultationskreis im September 2014 einen Workshop unter Moderation des Gutachterbüros Junker und Kruse abgehalten, bei dem insbesondere die Zentren Grenzen und Entwicklungsmöglichkeiten der Zentren thematisiert wurden.

1.3 Die Leitziele des Masterplans Zentren und Einzelhandel

Zentren sind wichtige stadträumliche Kristallisationsbereiche mit einer nicht zu unterschätzenden Rolle für das soziale und wirtschaftliche Leben einer Stadt; so auch in Mülheim an der Ruhr. Der Einzelhandel als wichtigstes zentrenbildendes Merkmal ist dabei ein Gradmesser für die Funktionsfähigkeit der Zentren.

Der Masterplan Zentren und Einzelhandel soll dabei den Bürgern, Einzelhändlern und sonstigen Gewerbetreibenden einen verbindlichen Orientierungs- und Handlungsrahmen vorgeben, der für Investitionsentscheidungen unerlässlich ist. Gleichzeitig versucht der Masterplan die notwendige Flexibilität zu bieten, die zur Anpassung an zukünftige Entwicklungen erforderlich ist.

Mit dem Masterplan Zentren und Einzelhandel verfolgt die Stadt Mülheim an der Ruhr folgende Leitziele:

Stärkung der Innenstadt als Standort für Einzelhandel und Dienstleistungen, als Arbeitsort und als Identifikationsraum für die Bevölkerung

Seit 1994 nimmt die Verkaufsfläche in der Innenstadt kontinuierlich ab, während an den Standorten außerhalb der Zentren eine entgegengesetzte Entwicklung zu beobachten ist. Gegenüber dem Einzelhandel an nicht integrierten Standorten hat die Innenstadt damit an Bedeutung verloren. Es gilt, diesen Trend zu stoppen.

Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche als Kerne der Nahversorgung

Die zentralen Versorgungsbereiche nehmen in den Stadtteilen wichtige Funktionen als Orte einer umfassenden Nahversorgung sowie als Identifikationsräume für die Einwohner wahr. Es gilt, diese wichtigen Funktionen zu stärken und zu entwickeln. Der Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten soll deshalb künftig in die zentralen Versorgungsbereiche gelenkt werden.

Sicherstellung einer guten Nahversorgung im fußläufigen Einzugsbereich

Aufgrund des demographischen Wandels mit einem steigenden Anteil älterer Einwohner wird die fußläufige Versorgung der Bevölkerung zunehmend wichtig. Zu den Leitzielen

dieses Masterplans gehört deshalb die Sicherstellung der wohnungsnahen Versorgung mit den Waren des täglichen Bedarfs. Dafür ist es notwendig, dass unter bestimmten Umständen auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche die Versorgung der Bevölkerung mit den Waren des täglichen Bedarfs zulässig ist. Es ist allerdings sicherzustellen, dass die zentralen Versorgungsbereiche durch derartige Ansiedlungen nicht beeinträchtigt werden.

Sicherung einer qualitativ und quantitativ guten Versorgung der Bevölkerung

Einzelhandel und Dienstleister bieten den Bürgern ein zunehmend differenzierteres Angebot an unterschiedlichsten Qualitäten und Preisen, Marktformen und Sortimentstiefen. Ein Ziel der Stadt Mülheim an der Ruhr ist es, in den Zentren ein Waren- und Dienstleistungsangebot entsprechend der nachgefragten Mengen und Qualitäten sicherzustellen. Die Stadt kann mit einem ausreichenden und geeigneten Flächenangebot zur Erreichung des Zieles beitragen.

Sicherung der Gewerbegebiete für das Produzierende Gewerbe, Handwerk und Dienstleistungen

Die Bereitstellung von bezahlbaren Gewerbeflächen ist eine unverzichtbare Voraussetzung für die An- und Umsiedlung von Betrieben des Produzierenden Gewerbes, des Handwerks und der Dienstleistungen. Wegen des Fehlens eines adäquaten Angebotes haben in den letzten Jahren bereits mehrere große Betriebe Mülheim verlassen. Andererseits haben sich einige Gewerbegebiete in Einzelhandelsstandorte gewandelt. Begünstigt durch die höheren Grundstückserlöse bei der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben hält diese Entwicklung an.

Ziel der Stadt Mülheim an der Ruhr ist die Sicherung und der Entwicklungsfähigkeit der bestehenden produzierenden Betriebe und die Ansiedlung weiterer Betriebe dieser Branchen. Der Masterplan Zentren und Einzelhandel soll zur Erhaltung eines bezahlbaren Flächenangebotes für diese Branchen beitragen.

2 Standortbezogene Rahmenbedingungen

2.1 Mülheim an der Ruhr in der Region

Mülheim an der Ruhr ist mit 168.199 Einwohnern (Stand 31.12.2013) und einer Fläche von rund 91 qkm im Südwesten des Ruhrgebietes gelegen. Im Westen grenzt Mülheim an der Ruhr an das Oberzentrum Duisburg, im Norden an das Mittelzentrum Oberhausen und im Süden an das Oberzentrum Essen. Im Süden befindet sich das Mittelzentrum Ratingen und südwestlich das Oberzentrum Düsseldorf.

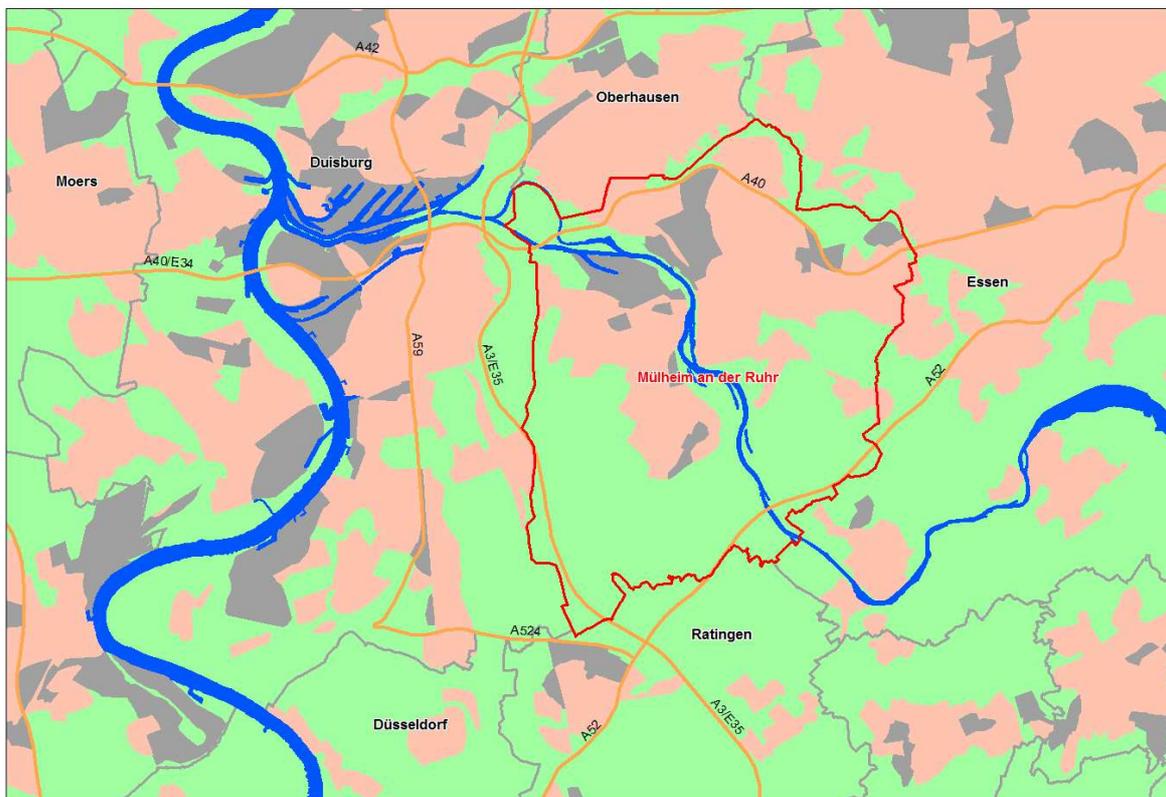


Abbildung 1: Mülheim in der Region

Der LEP NRW von 1995 stuft Mülheim an der Ruhr als Mittelzentrum ein. Mittelzentren sollen über Nahbereiche zur Deckung der Grundversorgung und Mittelbereiche zur Deckung des gehobenen Bedarfes als Versorgungsbereiche um das Zentrum verfügen. Oberbereiche zur Deckung des spezialisierten, höheren Bedarfes sind den Oberzentren vorbehalten. Zugleich stuft der LEP NRW Mülheim als Teil der europäischen Metropolregion Rhein-Ruhr ein. Diese erfüllt wegen der „...ständig enger werdenden Arbeitsteilung

zwischen den einzelnen Gebietskörperschaften ... die raum- und landesplanerischen Voraussetzungen oberzentraler Funktionen.“¹

Der LEP NRW von 1995 sieht Mülheim an der Ruhr zudem durch zwei großräumige Entwicklungsachsen von europäischer Bedeutung in Ost-West-Richtung und in Nord-Süd-Richtung optimal an die benachbarten Regionen und das Ausland angebunden. Die Entwicklungsachsen werden durch Autobahnen (A 40, A 3), Schienenwege und teilweise Wasserwege gebildet.

2.2 Räumliche Gliederung der Stadt

Das Stadtgebiet von Mülheim an der Ruhr ist in neun Stadtteile und 28 Statistische Bezirke eingeteilt (siehe Karte 1). Die Fläche der Stadtteile schwankt zwischen rund 2.700 Hektar (Saarn) und rund 320 Hektar (Altstadt I). Der zentrale Stadtteil Altstadt I weist auch die höchste Bevölkerungsdichte mit rund 63 Einwohnern je Hektar auf. Die südlichen Stadtteile Saarn und Menden-Holthausen besitzen dagegen mit rund 8 Einwohnern je Hektar eine deutlich geringere Bevölkerungsdichte. Im konzeptionellen Teil dieses Konzepts wird der Stadtteil Altstadt II mitunter getrennt nach den historischen Stadtteilen Eppinghofen (Statistische Bezirke 21 und 24) und Winkhausen (Statistische Bezirke 22 und 23) betrachtet.

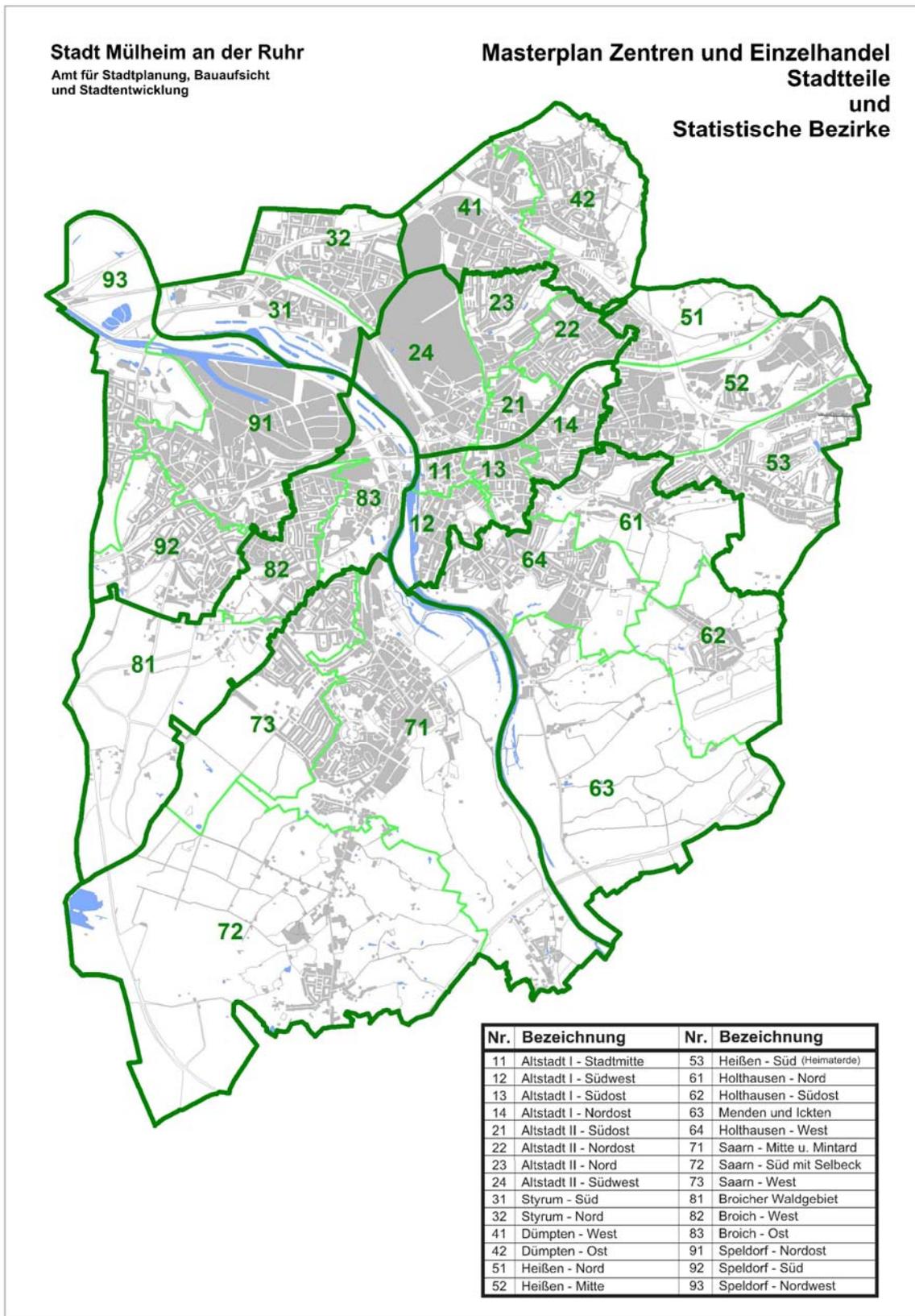
2.3 Bevölkerungsstruktur und -entwicklung

Mülheim an der Ruhr gehört mit 168.199 Einwohnern (Stand 31.12.2013) zu den kleineren Großstädten im Ruhrgebiet. Tabelle 1 zeigt die Einwohnerverteilung nach Stadtteilen und die Bevölkerungsentwicklung seit 1997.

Seit 1997 verzeichnet Mülheim an der Ruhr einen spürbaren Bevölkerungsrückgang um 7.737 Einwohner. Die höchsten Rückgänge gab es in den nördlichen Stadtteilen Styrum und Dümpten. Im Gegensatz zur gesamtstädtischen Entwicklung verzeichneten Menden-Holthausen und Saarn deutliche Bevölkerungszugewinne. Größere Neubauprojekte in diesen Stadtteilen (Saarner Kuppe, Kaserne) waren für die abweichende Bevölkerungsentwicklung mitverantwortlich.

¹ Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen, Ministerium für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen (Hrsg.), B. I. 3 Erläuterungen.

Karte 1: Stadtteile und Statistische Bezirke



Tab. 1: Bevölkerung in Mülheim an der Ruhr 2013 nach Stadtteilen

Stadtteil	Einwohner am 31.12.1997	Einwohner am 31.12.2013	Veränderung	Veränderung in %
Altstadt I	21.294	20.051	-1.243	-5,8
Altstadt II	26.217	24.693	-1.524	-5,8
Styrum	16.951	15.182	-1.769	-10,4
Dümpten	20.238	18.308	-1.930	-9,5
Heißen	22.275	21.175	-1.100	-4,9
Menden-Holthausen	13.003	13.448	+ 445	+3,4
Saarn	22.135	23.540	+1.405	+6,4
Broich	14.592	13.597	-995	-6,8
Speldorf	19.231	18.205	-1.026	-5,3
Mülheim	175.936	168.199	-7.737	-4,4

Quelle: Referat V.1 Stadtforschung und Statistik, eigene Berechnungen

Nach der MEO-Bevölkerungsprognose für die Stadt Mülheim an der Ruhr wird sich der Bevölkerungsrückgang bis 2025 fortsetzen (siehe Tabelle 2). Nur in der Altstadt I und in Menden-Holthausen wird die Bevölkerungszahl annähernd stabil bleiben. In den übrigen Stadtteilen wird ein deutlicher Rückgang der Einwohnerzahl prognostiziert.

Dabei wird sich auch die Altersstruktur ändern. Für die Altersgruppe bis unter 55 Jahren sowie für die Altersgruppe von 70 bis unter 80 Jahren werden Bevölkerungsrückgänge erwartet. Für die Altersgruppen von 55 bis unter 70 Jahren sowie ab 80 Jahre wird dagegen eine Zunahme der Einwohnerzahl vorhergesagt.

Tab. 2: Bevölkerung in Mülheim an der Ruhr bis 2025 nach Stadtteilen

Stadtteil	Einwohner am 31.12.2013	Einwohner am 31.12.2025	Veränderung	Veränderung in %
Altstadt I	20.051	19.811	-240	-1,2
Altstadt II	24.693	23.958	-735	-3,0
Styrum	15.182	14.213	-969	-6,4
Dümpten	18.308	17.425	-883	-4,8
Heißen	21.175	20.100	-1.075	-5,1
Menden-Holthausen	13.448	13.410	-38	-0,3
Saarn	23.540	22.056	-1.484	-6,3
Broich	13.597	13.108	-489	-3,6
Speldorf	18.205	16.840	-1.365	-7,5
Mülheim	168.199	160.920	-7.279	-4,3

Quelle: Referat V.1 Stadtforschung und Statistik, eigene Berechnungen, Rundungsfehler möglich

3 Rechtliche und konzeptionelle Rahmenbedingungen

3.1 Vorgaben der Landesplanung für den Einzelhandel

Der Landesentwicklungsplan von 1995 stellt die Ziele der Raumordnung der Landesregierung dar. Die Landesregierung hat allerdings die Aufstellung eines neuen Landesentwicklungsplanes beschlossen. Aufgrund mehrerer großer Einzelhandelsvorhaben im Land wurde die Aufstellung neuer Einzelhandelsziele der Landesplanung dabei zeitlich vorgezogen. Der seit dem 13.07.2013 in Kraft getretene Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen – sachlicher Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ wird Bestandteil des neuen Landesentwicklungsplans werden.

Der sachliche Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ stellt die Ziele und Grundsätze der Landesplanung im Bereich Einzelhandel dar. Die Ziele der Landesplanung sind von den Gemeinden zu beachten. Die Grundsätze der Landesplanung müssen berücksichtigt werden. Mit dem sachlichen Teilplan sollen insbesondere die zentralen Versorgungsbereiche gestärkt und die wohnortnahe Versorgung gesichert werden. Zur Erreichung dieser Ziele setzt der sachliche Teilplan mehrere Ziele und Grundsätze fest.

Gemäß **Ziel 1** dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

Ziel 2 erlaubt die Darstellung oder Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in bestehenden und in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen.

Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten dürfen dagegen auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn

- aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen nicht möglich ist,
- die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und
- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Laut **Ziel 3** dürfen durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten die zentralen Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Gemäß dem **Grundsatz 4** soll bei der Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde nicht überschreiten.

Ziel 5 legt fest, dass Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten nur dann außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden dürfen, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente höchstens 10 % der Verkaufsfläche beträgt.

Laut **Grundsatz 6** soll der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 qm Verkaufsfläche nicht überschreiten.

Abweichend von den vorherigen Festlegungen dürfen gemäß **Ziel 7** vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die baurechtlichen Bestandsschutz genießenden Verkaufsflächen zu begrenzen. Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche erfolgt.

Ziel 8 verpflichtet die Gemeinden, dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Zudem müssen die Gemeinden dem Entstehen sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenwirken. Eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche durch Einzelhandelsagglomerationen muss vermieden werden.

Gemäß **Grundsatz 9** sind Regionale Einzelhandelskonzepte bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen in die Abwägung einzustellen.

Mit dem **Ziel 10** wird festgelegt, dass die vorgenannten Ziele und Grundsätze auch für vorhabenbezogene Bebauungspläne gelten.

3.2 Zentren und Einzelhandel im Regionalen Flächennutzungsplan

Die sechs kreisfreien Städte Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen haben sich 2005 zur „Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr“ zusammengeschlossen und einen 2010 wirksam gewordenen Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) aufgestellt, der gleichzeitig die Funktion eines Regionalplans und eines gemeinsamen Flächennutzungsplans erfüllt.

In Bezug auf die Zentren und den Einzelhandel werden im RFNP unter anderem Sondergebiete für den Großflächigen Einzelhandel zeichnerisch dargestellt. Auf dem Mülheimer Stadtgebiet gilt dies für das Rhein-Ruhr-Zentrum und die Sondergebietsflächen innerhalb des Stadtbezirkszentrums Mellinghofer Straße / Heifeskamp. Haupt- und Nebenzentren werden im RFNP hingegen nur symbolisch in der Erläuterungskarte 4 dargestellt. Die Erläuterungskarte 4 ist im Anhang enthalten.

Der RFNP enthält in Bezug auf die Zentren und den Einzelhandel mehrere Grundsätze, die von den Städten der Planungsgemeinschaft berücksichtigt werden müssen:

- Die städtischen Zentren sollen in ihrer Funktion geschützt sowie in ihrer Unverwechselbarkeit erhalten und gestärkt werden.
- Die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen soll sichergestellt werden.
- Die Kommunen sollen von den planungsrechtlichen Möglichkeiten zur Sicherung zentraler Versorgungsbereiche aktiv Gebrauch machen.
- Die Städte der Planungsgemeinschaft streben einen regelmäßigen Informationsaustausch über einzelhandelsrelevante Entwicklungen in der Region und die Herbeiführung einer abgestimmten Vorgehensweise hierzu an.

Spätestens mit dem Aufstellungsbeschluss für den Regionalplan Ruhr, der voraussichtlich 2017 gefasst wird, wird der regionalplanerische Teil des RFNP unwirksam. Es zeichnet sich ab, dass der bauleitplanerische Teil des RFNP als gemeinsamer Flächennutzungsplan fortgeführt werden soll.

3.3 Regionales Einzelhandelskonzept für das westliche Ruhrgebiet und Düsseldorf

Durch das Größenwachstum im Einzelhandel und die Standortwahl haben Einzelhandelsvorhaben zunehmend Auswirkungen auch auf die Nachbarstädte. So können Großprojekte zu schweren Schäden der Einzelhandelsstruktur in der gesamten Region führen. Dies erkennend haben die Städte Düsseldorf, Duisburg, Essen, Mülheim an der Ruhr und die Gemeinden des Kreises Wesel in Kooperation mit den zuständigen Industrie- und Handelskammern, dem Einzelhandelsverband Ruhr und dem Kreis Wesel, initiiert von der Bezirksregierung Düsseldorf, das REK vereinbart. Die Stadt Oberhausen hat zwar an den Beratungen teilgenommen, ohne jedoch die Vereinbarung zu unterzeichnen.

Die Vereinbarung des REK soll die Kooperation zwischen den beteiligten Gemeinden verbessern. Außerdem soll die Vereinbarung helfen, wesentliche Auswirkungen auf die Zentren durch Einzelhandelsprojekte in den Nachbarstädten zu vermeiden. Dazu wurden in sechs Strategiebausteinen Regelungen für die regionalverträgliche Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben vereinbart. Die Stadt Mülheim an der Ruhr befürwortet die Ziele des REK und ist der Vereinbarung mit Beschluss vom 29.04.2004 beigetreten.

Die wichtigste Zielsetzung des REK ist die Verbesserung der Kooperation zwischen den beteiligten Gemeinden. Außerdem soll die Vereinbarung helfen, wesentliche Auswirkungen auf die Zentren durch Einzelhandelsprojekte in den Nachbarstädten zu vermeiden. Dazu wurden sechs Strategiebausteine beschlossen:

Einheitliche Sortimentsliste

Das REK schlägt eine Liste zentrenrelevanter Sortimente vor, die durch Ratsbeschluss jeder beteiligten Gemeinde einzeln übernommen worden ist.² Die Feststellung der Zentrenrelevanz hilft bei der objektiven Identifizierung des großflächigen Einzelhandels, der in den Zentren anzusiedeln ist. Durch die regionale Abstimmung der Sortimentsliste wird verhindert, dass ein wegen seiner Zentrenrelevanz abgelehntes Vorhaben von der Nachbargemeinde als nicht zentrenrelevant eingestuft und knapp jenseits der Gemeindegrenze genehmigt wird, um so seine zentrenschädigende Wirkung zu entfalten.

Standortmatrix

In der Standortmatrix werden die Einzelhandelsstandorte erfasst, die über die jeweilige Gemeindegrenze hinaus ausstrahlen und insgesamt mehr als 10.000 m² VKF aufweisen. Die Zuordnung innerhalb der Matrix erfolgt gemäß der Funktion sowie der Ausstrahlung

² In Mülheim an der Ruhr wurde die Sortimentsliste gemeinsam mit dem Regionalen Einzelhandelskonzept für das westliche Ruhrgebiet und Düsseldorf vom Rat der Stadt am 29.4.2004 beschlossen.

des Standortes. Die Mülheimer Innenstadt wurde als Hauptgeschäftszentrum mit teilregionaler Ausstrahlung charakterisiert, das Rhein-Ruhr-Zentrum als Hauptergänzungsstandort mit regionaler Ausstrahlung und Heifeskamp (heute: Mannesmannallee) sowie Weseler Straße als Sonderstandorte mit überörtlicher Ausstrahlung.³ Der großflächige Einzelhandel soll bevorzugt in den Hauptgeschäfts- und Stadtteilzentren angesiedelt werden.

In der Zentrenstruktur dieses Masterplans werden die genannten Zentren analog als Hauptzentrum, als Hauptergänzungsstandort und als Fachmarktgebiete eingeordnet. Insofern versteht sich dieser Masterplan als Fortführung des REK mit dem Fokus auf die innergemeindliche Einzelhandelssituation.

Moderationsverfahren

Das Moderationsverfahren soll bei großen Einzelhandelsvorhaben mit Auswirkungen über die Gemeindegrenze hinaus die frühzeitige Information der betroffenen Nachbargemeinden gewährleisten, um bereits im Vorfeld des formalen Beteiligungsverfahrens einen Konsens über den Umgang mit dem Vorhaben zu erreichen. Das Planungsverfahren soll so vereinfacht und beschleunigt werden.

Die bisherigen Moderationsverfahren haben die Notwendigkeit von gegenseitigem Vertrauen und Rücksichtnahme für dessen Gelingen gezeigt. Häufig hat es daran gefehlt, so dass die Mehrzahl der Verfahren nicht im Konsens abgeschlossen werden konnten. Zudem wird das Moderationsverfahren zunehmend gemeinsam mit dem formalen Beteiligungsverfahren durchgeführt, was die Aussichten auf eine Konsenslösung zusätzlich mindert.

Interkommunale Potenzialräume

Die interkommunalen Potenzialräume sollen Gemeinden mit Versorgungslücken bei nicht-zentrenrelevanten Sortimenten die Möglichkeit geben, ihre Ansiedlungsspielräume zusammenzulegen, um so insgesamt einen Anbieter mit moderner Größenordnung ansiedeln zu können. Der Strategiebaustein ist lediglich als Empfehlung formuliert und wurde bisher noch nicht realisiert.

³ Regionale Ausstrahlung: Die Ausstrahlung des Standortes reicht zumindest in den deutlich überwiegenden Teil des westlichen Ruhrgebietes und Düsseldorf;

Teilregionale Ausstrahlung: Die Ausstrahlung des Standortes erstreckt sich über das jeweilige Gemeindegebiet hinaus auf benachbarte Kommunen;

Überörtliche Ausstrahlung: Die Ausstrahlung des Standortes erstreckt sich über das zugehörige Gemeindegebiet hinaus auf Teilräume benachbarter Gemeinden.

Möglichkeiten zur Festsetzung für Bebauungspläne

Dieser Strategiebaustein zeigt die möglichen Festsetzungstypen auf, mit denen der Einzelhandel in Bebauungsplänen geregelt werden kann. Insofern überwiegt hier mehr der informative Charakter, ohne den Handlungsspielraum der Gemeinden wesentlich einzunengen.

Begrenzung der Randsortimente

Die zentrenrelevanten Randsortimente eines Vorhabens sollen auf 10 % der Verkaufsfläche bzw. höchstens 2.500 m² VKF begrenzt werden.

Insgesamt konnte das regionale Einzelhandelskonzept für das westliche Ruhrgebiet und Düsseldorf bisher nicht die Erwartungen erfüllen. Die vorhandenen Instrumente reichen scheinbar nicht aus, um die gegenseitige Rücksichtnahme zwischen den beteiligten Städten zu fördern. Aufgrund des Alters des Konzeptes ist eine Überarbeitung mittlerweile überfällig. Gespräche darüber haben noch nicht stattgefunden. Die Stadt Mülheim an der Ruhr hat aber unvermindert ein großes Interesse an einer funktionsfähigen regionalen Zusammenarbeit.

Der Regionalverband Ruhr (RVR) hat im Juni 2013 einen Arbeitskreis mit den verbandsangehörigen Gemeinden, den Industrie- und Handelskammern im Ruhrgebiet und der Landesplanung begonnen, der Kriterien zur Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel an geeigneten Standorten erarbeiten sowie einen Entwurf einer regionalen Vereinbarung über die gegenseitige Abstimmung im Bereich des großflächigen Einzelhandels formulieren soll. Die Stadt Mülheim an der Ruhr wird die Gespräche konstruktiv im Sinne der in diesem Masterplan formulierten Ziele und Regelungen begleiten.

4 Gesamtstädtische Einzelhandelssituation

4.1 Das einzelhandelsrelevante Einkommen

Dem Masterplan Zentren und Einzelhandel liegen Kaufkraftzahlen der MB Research zugrunde⁴. Demnach beträgt in Deutschland die einzelhandelsrelevante Kaufkraft je Einwohner und Jahr 5.247 €. Davon entfallen 1.870 € p.a. auf Nahrungs- und Genussmittel und 3.377 € p.a. auf Nichtlebensmittel. Die einzelhandelsbezogene Kaufkraft je Einwohner und Jahr liegt in Mülheim an der Ruhr 5,2 % über dem Bundesdurchschnitt bei 5.520 € je Einwohner. Zusammen mit den Einwohnerzahlen kann man so die gesamte Kaufkraft in Mülheim an der Ruhr – aber auch für Teilgebiete der Stadt - berechnen. Für die Stadt ergibt sich damit ein jährliches Kaufkraftvolumen von 928,5 Mio. €. Differenzierungen nach Branchen sind in der Tabelle 3 dargestellt.

Tab. 3: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mülheim an der Ruhr

Branchen	Kaufkraft in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	330,8
Gesundheit, Körperpflege	62,7 ¹⁾
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	22,5
kurzfristiger Bedarf	416,0
Bücher, Schreib-, Spielwaren	46,9
Bekleidung, Schuhe, Sport	120,3
mittelfristiger Bedarf	167,2
Elektrowaren	92,8
Hausrat, Einrichtung, Möbel	102,9
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf, Teppiche	84,1
Optik, Uhren, Schmuck	19,8
sonstige Sortimente ²⁾	45,4
langfristiger Bedarf	345,1
Nichtlebensmittel gesamt	597,4
Gesamt	928,5

1) ohne rezeptpflichtige Medikamente

2) sonstige Sortimente: Sportgeräte, Autozubehör, Sonstiges (z.B. Musikalien, Gebrauchtwaren)

Quelle: GMA, eigene Berechnungen (ca.-Werte, ggf. Rundungsdifferenzen)

⁴ Siehe Details in Kapitel 1.2.

4.2 Der Einzelhandel in Mülheim an der Ruhr

Im Jahr 2014 hat die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung, Köln im Auftrag der Stadt Mülheim an der Ruhr eine Einzelhandelserhebung in den zentralen Versorgungsbereichen und im Rhein-Ruhr-Zentrum durchgeführt⁵. Demnach gibt es in Mülheim an der Ruhr insgesamt 1.078 Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt 317.624 qm Verkaufsfläche. Die Einzelhandelsbetriebe erwirtschaften jährlich rund 952,8 Mio. € geschätzte Umsatzleistung. Gegenüber den Zahlen des Masterplans Zentren und Einzelhandel von 2008 hat sich die Zahl der Einzelhandelsbetriebe um 46 verringert. Gleichzeitig nahm die Verkaufsfläche um ca. 20.000 qm zu. Die Verkaufsflächenzunahme dürfte zu einem erheblichen Anteil auf die Fertigstellung des Fachmarktzentrums am Heifeskamp zurückzuführen sein.

Tab. 4: Einzelhandel in Mülheim an der Ruhr nach Branchen

Branchen	Betriebe*	Verkaufsfläche* in qm	Umsatz** in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	340	77.809	352,4
Gesundheit, Körperpflege	87	14.475	72,1***
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	57	9.129	20,7
kurzfristiger Bedarf	484	101.413	445,2
Bücher, Schreib-, Spielwaren	59	8.140	24,1
Bekleidung, Schuhe, Sport	190	83.882	206,5
mittelfristiger Bedarf	249	92.022	230,6
Elektrowaren	64	16.346	73,6
Hausrat, Einrichtung, Möbel	116	60.347	104,1
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf, Teppiche	41	35.290	50,7
Optik, Uhren, Schmuck	75	3.470	23,1
sonstige Sortimente****	49	8.736	25,4
langfristiger Bedarf	345	124.189	276,8
Nichtlebensmittel gesamt	738	239.815	600,3
Einzelhandel gesamt	1.078	317.624	952,8

* Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt

** bereinigte Werte, d.h. Umsätze von Mehrbranchenunternehmen (z.B. SB-Warenhäuser, Warenhäuser) wurden den jeweiligen Branchen zugeordnet

*** ohne rezeptpflichtige Medikamente

**** sonstige Sortimente: Sportgeräte, Autozubehör, Sonstiges (z.B. Musikalien, Gebrauchsgüter)

Quelle: GMA, eigene Berechnungen (ca.-Werte, ggf. Rundungsdifferenzen)

⁵ Siehe Details in Kapitel 1.2.

Die Einzelhandelszentralität beträgt 103. Ein Zentralitätswert über 100 bedeutet, dass der Umsatz im Mülheimer Einzelhandel höher ist als die einzelhandelsbezogene Kaufkraft der Mülheimer Einwohner. Über alle Sortimente betrachtet fließt dem Mülheimer Einzelhandel geringfügig mehr Kaufkraft aus den Nachbarstädten zu als Kaufkraft aus Mülheim abfließt.

Auf den kurzfristigen Bedarfsbereich entfallen rund 45 % aller Betriebe und rund 47 % der gesamten Umsatzleistung und unterstreichen damit die große Bedeutung für den Einzelhandelsstandort Mülheim an der Ruhr. Dabei entfallen alleine auf die Branche Nahrungs- und Genussmittel rund 32 % aller Betriebe und rund 37 % der gesamten Umsatzleistung.

Tab. 5: Einzelhandel in Mülheim an der Ruhr nach Branchen

Branchen	Umsatz* in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Zentralitäts- kennziffern
Nahrungs- und Genussmittel	352,4	330,8	107
Gesundheit, Körperpflege**	72,1	62,7	115
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	20,7	22,5	92
kurzfristiger Bedarf	445,2	416,0	107
Bücher, Schreib-, Spielwaren	24,1	46,9	51
Bekleidung, Schuhe, Sport	206,5	120,3	172
mittelfristiger Bedarf	230,6	167,2	138
Elektrowaren	73,6	92,8	79
Hausrat, Einrichtung, Möbel	104,1	102,9	101
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf, Teppiche	50,7	84,1	60
Optik, Uhren, Schmuck	23,1	19,8	117
sonstige Sortimente***	25,4	45,4	56
langfristiger Bedarf	276,8	345,1	80
Nichtlebensmittel gesamt	600,3	597,4	100
Einzelhandel gesamt	952,8	928,5	103

* bereinigte Werte, d.h. Umsätze von Mehrbranchenunternehmen (z.B. SB-Warenhäuser, Warenhäuser) wurden den jeweiligen Branchen zugeordnet

** ohne rezeptpflichtige Medikamente

*** sonstige Sortimente: Sportgeräte, Autozubehör, Sonstiges (z.B. Musikalien, Gebrauchtwagen)

Quelle: GMA, eigene Berechnungen (ca.-Werte, ggf. Rundungsdifferenzen)

Der mittelfristige Bedarf hat mit rund 23 % der Betriebe und rund 24 % Umsatzanteil den geringsten Anteil. Die hohe Zentralitätskennziffer von 172 im Sortiment Bekleidung, Schuhe, Sport zeigt jedoch dessen Bedeutsamkeit für den Mülheimer Einzelhandel.

Der langfristige Bedarf hat mit rund 39 % den größten Verkaufsflächenanteil am Mülheimer Einzelhandel. Das liegt vor allem am großen Flächenbedarf der Branchen Hausrat, Einrichtung, Möbel und Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf.

Einzelhandel in den Stadtteilen

Auf den Stadtteil Heißen entfallen 130.859 qm Verkaufsfläche und damit rund 41 % der Verkaufsfläche der Gesamtstadt. Die Einzelhandelsausstattung wird vor allem durch das Rhein-Ruhr-Zentrum geprägt. Dazu kommen noch die Einzelhandelsbetriebe Am Förderturm und das Einrichtungshaus Bernskötter.

Deutlich weniger Verkaufsfläche aber immer noch eine überdurchschnittliche Verkaufsfächenausstattung verzeichnen die Stadtteile Altstadt I und Speldorf. Auf der anderen Seite deckt der Einzelhandel in Broich, Menden-Holthausen, Nordstadt (Altstadt II) und Styrum nur wenig mehr als den kurzfristigen Bedarf ab.

Tab. 6: Einzelhandelsbestand in den Stadtteilen von Mülheim an der Ruhr

Stadtteil	Betriebe Anzahl	Verkaufsfläche in m ²	Verkaufsfläche je Einwohner
Altstadt I	290	44.410	2,2
Altstadt II	108	10.815	0,4
Styrum	70	15.075	1,0
Dümpten	80	32.665	1,8
Heißen	207	130.859	6,2
Menden-Holthausen	35	5.570	0,4
Saarn	140	34.600	1,5
Broich	48	5.640	0,4
Speldorf	100	37.990	2,1
Mülheim	1.078	317.624	1,9

Quelle: GMA, eigene Berechnungen

Einzelhandel nach Standortlagen

Zusätzlich ist es sinnvoll den Einzelhandelsbestand nach der Standortlage zu untersuchen. Demnach befinden sich ca. 21,7 % der Läden mit ca. 11,6 % der Verkaufsfläche in der Innenstadt und ca. 28,7 % der Läden mit ca. 23,5 % der Verkaufsfläche in einem sonstigen zentralen Versorgungsbereich. Insgesamt befinden sich damit ca. 50,4 % der Betriebe mit ca. 35,1 % der Verkaufsfläche in zentralen Versorgungsbereichen.

Auf der anderen Seite sind ca. 17,9 % der Betriebe mit ca. 46,9 % der Verkaufsfläche den dezentralen Lagen zuzuordnen. Der beachtliche Verkaufsflächenanteil bei den dezentralen Lagen erklärt sich durch die überwiegend dort befindlichen Bau- und Möbelmärkte sowie das Rhein-Ruhr-Zentrum. Die restlichen ca. 31,7 % der Betriebe mit ca. 18 % der Verkaufsfläche entfallen auf sogenannte Streu- und Nebenlagen (siehe Tabelle 7). Unter Streu- und Nebenlagen werden dabei Standorte in integrierter Lage aber außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche verstanden.

Tab. 7: Einzelhandel in Mülheim an der Ruhr nach Standortlage

Branche	Innenstadt		sonstige zentrale Versorgungsbereiche		Streu- und Nebenlagen		dezentrale/ periphere Lagen	
	Betriebe*	Verkaufsfläche/qm	Betriebe*	Verkaufsfläche/qm	Betriebe*	Verkaufsfläche/qm	Betriebe*	Verkaufsfläche/qm
Nahrungs- und Genussmittel	38	4.260	107	37.310	159	19.075	36	17.164
Gesundheit, Körperpflege	23	2.910	36	6.945	19	1.080	9	3.540
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	4	590	20	3.090	28	4.405	5	1.044
kurzfristiger Bedarf	65	7.760	163	47.345	206	24.560	50	21.748
Bücher, Schreib-, Spielwaren	20	3.175	18	1.555	16	580	5	2.830
Bekleidung, Schuhe, Sport	54	15.245	42	11.410	19	2.600	75	54.627
mittelfristiger Bedarf	74	18.420	60	12.965	35	3.180	80	57.457
Elektrowaren	23	2.680	16	4.745	14	735	11	8.186
Hausrat, Einrichtung, Möbel	32	6.325	34	5.580	34	8.365	16	40.077
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf, Teppiche	2	115	1	580	26	15.950	12	18.645
Optik, Uhren, Schmuck	30	1.230	27	1.180	3	110	15	950
sonstige Sortimente**	8	440	8	2.260	24	4.190	9	1.846
langfristiger Bedarf	95	10.790	86	14.345	101	29.350	63	69.704
Nichtlebensmittel gesamt	196	32.710	202	37.345	183	38.015	157	131.745
Einzelhandel gesamt	234	36.970	309	74.655	342	57.090	193	148.909

* Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt

** sonstige Sortimente: Sportgeräte, Autozubehör, Sonstiges (z.B. Musikalien, Gebrauchsgüter)

Quelle: GMA, eigene Berechnungen (ca.-Werte, ggf. Rundungsdifferenzen)

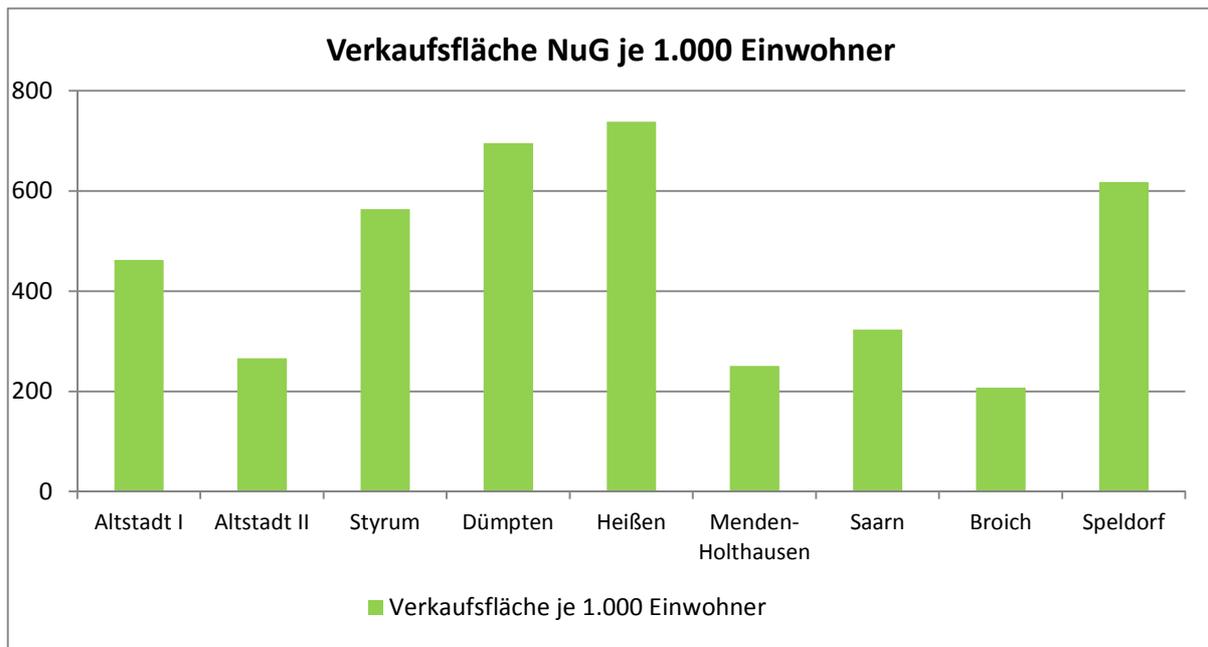
4.3 Nahversorgungssituation

Die Nahversorgung hat eine besondere Bedeutung im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge. Unter Nahversorgung wird dabei die Versorgung der Bürger mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs verstanden. Zur Nahversorgung gehören auf jeden Fall die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie- und Körperpflegeartikel (einschließlich Apothekerwaren). Weitere Güter können aufgrund der örtlichen

Situation der Nahversorgung zugerechnet werden. Typische Dienstleistungen der Nahversorgung sind Friseure, Postagenturen, Lottoannahmestellen, Allgemeinmediziner, Reinigungen und gastronomische Angebote.

Für die Beurteilung der Nahversorgungssituation wird üblicherweise die Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel herangezogen. Die Stadt Mülheim an der Ruhr verfügt insgesamt über ca. 77.800 qm Verkaufsfläche im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel. Daraus ergibt sich eine Verkaufsflächenausstattung von ca. 460 qm je 1.000 Einwohner. Die gesamtstädtische Verkaufsflächenausstattung liegt damit über dem Bundesdurchschnitt von etwa 400 qm je 1.000 Einwohner. Es gibt jedoch deutliche Unterschiede bei der Versorgung in den einzelnen Stadtteilen.

Abb. 2: Verkaufsflächen im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel je 1.000 Einwohner nach Stadtteilen



Die Verkaufsflächenausstattung in den Stadtteilen schwankt zwischen ca. 210 qm je 1.000 Einwohnern in Broich und ca. 740 qm je 1.000 Einwohner in Heißen. Eine deutliche quantitative Unterversorgung gibt es in den Stadtteilen Broich, Altstadt II und Menden-Holthausen. Eine leichte quantitative Unterversorgung gibt es im Stadtteil Saarn.

Neben der mengenmäßigen Betrachtung ist die qualitative Analyse des Angebotes von besonderer Bedeutung für die Beurteilung der Nahversorgung. Dazu zählt die fußläufige Erreichbarkeit der Nahversorgungsangebote. Bei einer funktionierenden Nahversorgung können sich die Einwohner wohnortnah mit den Waren des täglichen Bedarfs, vor allem

Nahrungs- und Genussmittel und Drogerieartikel, versorgen. Wohnortnah bedeutet dabei die Entfernung, die ein Mensch mit durchschnittlicher Konstitution innerhalb von zehn Minuten Gehzeit zurücklegt, also etwa 700 bis 1000 Meter⁶. Für die fußläufige Erreichbarkeit wird im Folgenden ein Radius von 700 Metern als akzeptable Entfernung gewählt.

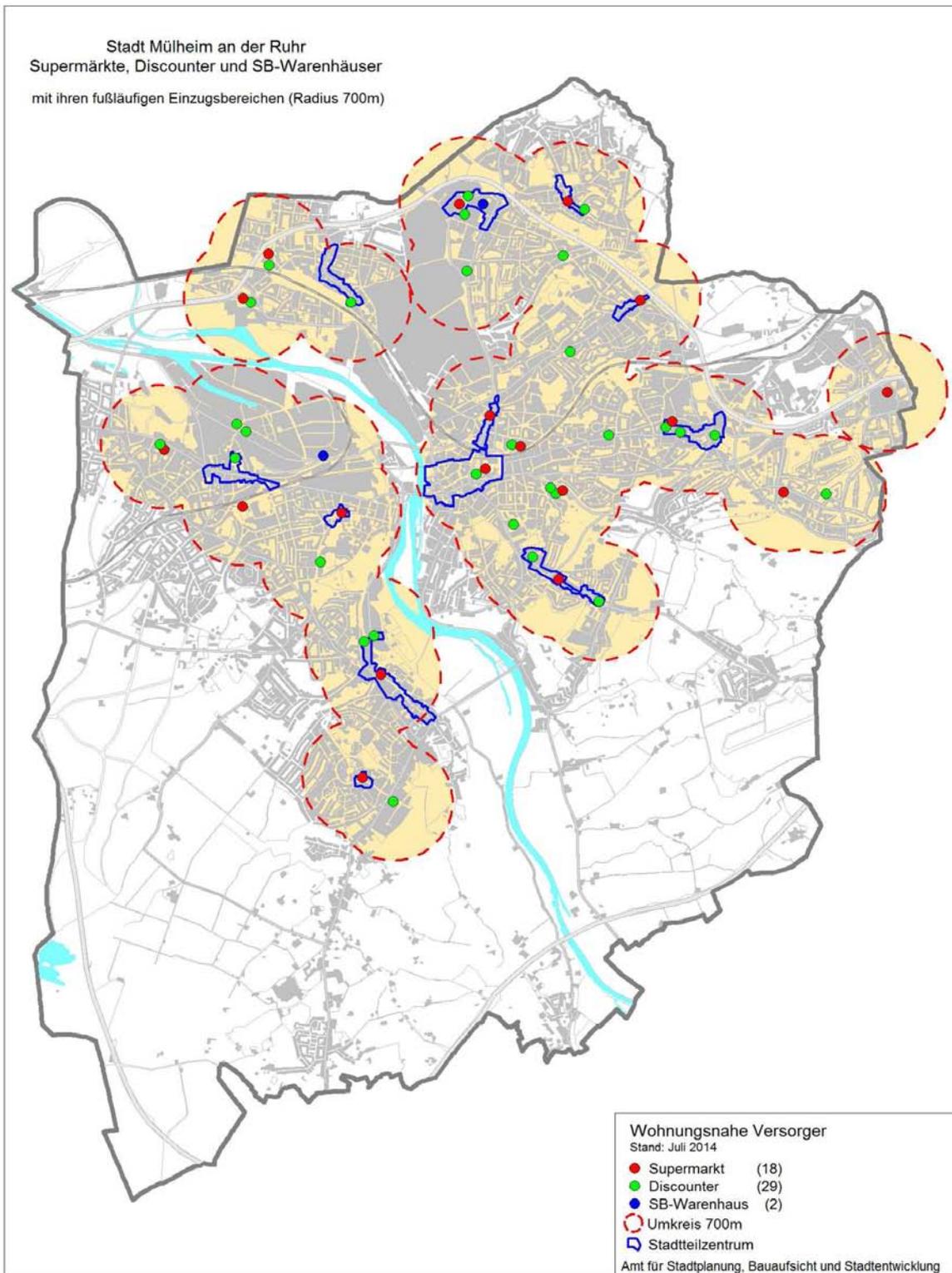
Die Sicherstellung der fußläufigen Versorgung ist besonders im Rahmen des demographischen Wandels bedeutsam, weil die wachsenden Anteile betagter und hochbetagter Einwohner zum Teil keine andere Möglichkeit zur Sicherstellung der eigenen Versorgung haben. Der demographische Wandel wird auch in Mülheim an der Ruhr in den nächsten Jahren und Jahrzehnten spürbar. Der Anteil der Bevölkerung ab 65 Jahren ist in Mülheim an der Ruhr heute bereits überdurchschnittlich hoch und er wird zukünftig weiter steigen.

Die folgende Karte (Karte 2) zeigt die räumliche Verteilung der Supermärkte, Lebensmittel-Discounter und SB-Warenhäuser („strukturprägende Lebensmittelanbieter“) im Stadtgebiet mit ihren fußläufigen Einzugsbereichen. Ein Supermarkt ist dabei ein Lebensmittel-Selbstbedienungsgeschäft mit einer Verkaufsfläche von mindestens 400 qm, das Lebensmittel einschließlich Frischwaren führt und in dem der Anteil der für Nonfood vorgesehenen Fläche nicht über 25 Prozent liegt⁷. Ein Lebensmittel-Discounter ist ein Lebensmittel-Selbstbedienungsgeschäft, das ein auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Angebot führt und den Verbraucher insbesondere über seine Niedrigpreispolitik anspricht. Ein SB-Warenhaus ist schließlich ein Einzelhandelsgeschäft mit mindestens 3.000 qm Verkaufsfläche, das überwiegend in Selbstbedienung Lebensmittel sowie ein umfangreiches Sortiment des kurz-, mittel- und teilweise auch langfristigen Bedarfes anbietet. Zusätzlich zu den Standorten sind in der Karte auch deren Naheinzugsbereiche von 700 Metern Radius dargestellt. Barrieren wie z.B. die Ruhr oder eine Bahntrasse, die zu einer Verringerung des Naheinzugsbereiches führen können, sind in der Darstellung unberücksichtigt geblieben. Bei Einzelfallbetrachtungen müssen solche Barrieren jedoch berücksichtigt werden.

⁶ Siehe Einzelhandelserlass NRW vom 22.09.2008, Punkt 2.8.

⁷ Begriffsdefinitionen in Anlehnung an EHI: Handel aktuell 2004. Strukturen, Kenndaten und Profile des deutschen und internationalen Handels, Köln 2004, S. 309f.

Karte 2: Supermärkte, Discounter und SB-Warenhäuser mit ihren fußläufigen Einzugsbereichen



Die Karte zeigt ein dichtes Netz von strukturprägenden Lebensmittelanbietern, deren Naheinzugsbereiche sich häufig überschneiden. Im Stadtbezirk Rechtsruhr-Süd ist eine hohe Konzentration von strukturprägenden Betrieben in Heißen-Mitte mit mehreren, größtenteils großflächigen Anbietern feststellbar. Zudem gibt es eine Häufung von Anbietern an der Essener Straße. In einigen Randgebieten wie Raadt und Menden gibt es aber auch eine Unterversorgung. Zudem gibt es am Kahlenberg ein größeres unterversorgtes Gebiet, das bis an den südlichen Rand der Innenstadt heranreicht.

Im Stadtbezirk Rechtsruhr-Nord gibt es an der Mannesmannallee gleich vier Anbieter, darunter ein SB-Warenhaus. Im ebenfalls gut versorgten Stadtteil Styrum verteilen sich die Anbieter auf mehrere Standorte, so dass dort insgesamt eine sehr gute fußläufige Nahversorgung besteht.

Im Stadtbezirk Linksruhr ist im Stadtteil Speldorf eine hohe Konzentration von strukturprägenden Lebensmittelanbietern feststellbar. Allerdings sind einige von diesen Betrieben – darunter auch ein SB-Warenhaus - im nicht integriert gelegenen Gewerbegebiet Rhein-Ruhr-Hafen ansässig. In dem Stadtbezirk gibt es auch einige kleinere, unversorgte Gebiete wie Mintard, Selbeck, die Oembergsiedlung oder Raffelberg. Ein größeres unversorgtes Gebiet befindet sich in Speldorf westlich der Saarner Straße.

Bei der Suche nach geeigneten Standorten zur Verbesserung der Nahversorgung in den unterversorgten Gebieten ist darauf zu achten, dass von ihnen keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgehen.

4.4 Einzelhandelsvorhaben in der Region

Parallel zu den Kooperationsgesprächen verfolgen die Städte im westlichen Ruhrgebiet regelmäßig eine Reihe von Einzelhandelsgroßprojekten mit Auswirkungen auf den Mülheimer Einzelhandel. In den letzten Jahren wurden bereits mehrere Großprojekte verwirklicht. Dazu gehören das Forum in Duisburg, das Einkaufszentrum Limbecker Platz in Essen und die Erweiterung des CentrO in Oberhausen.

Aktuell gibt es weitere Einzelhandelsplanungen in den Nachbarstädten, die in der folgenden Aufzählung genannt werden. Soweit Wirkungsanalysen für die Projekte vorliegen, werden die voraussichtlichen Auswirkungen auf den Mülheimer Einzelhandel angegeben. Dabei ist zu bedenken, dass die Mülheimer Einzelhändler durchaus Möglichkeiten zur Reduzierung der prognostizierten Auswirkungen haben, die in den Wirkungsanalysen noch

nicht berücksichtigt sind, zum Beispiel durch die Modernisierung des Forums oder die mögliche Erweiterung des Rhein-Ruhr-Zentrums.

Auf dem ehemaligen Bahngelände südlich des Hauptbahnhofs Duisburg, „**Duisburger Freiheit**“ sollen mehrere Möbelmärkte der Firma Krieger mit insgesamt ca. 52.000 qm VK angesiedelt werden. Die zentrenrelevanten Randsortimente sollen über 15 % Flächenanteil haben. Das Verträglichkeitsgutachten prognostiziert mehr als 6 Mio. € Umsatzverlust für den Mülheimer Einzelhandel. Der größte Anteil soll mit ca. 5,5 Mio. € auf das Möbelsortiment entfallen.

Auf dem „**Zeus-Gelände**“ in Duisburg-Meiderich sollen Möbelmärkte der Firma Ostermann sowie ein Pflanzenmarkt mit zusammen ca. 60.000 qm VK angesiedelt werden. Das Verträglichkeitsgutachten sieht für den großflächigen Möbeleinzelhandel in Mülheim Umsatzverluste von mehr als 10 %.

Die Stadt Duisburg führt derzeit ein Bauleitplanverfahren mit dem Ziel, am Standort der ehemaligen Rhein-Ruhr-Halle in Duisburg-Marxloh die Errichtung eines **Factory Outlet Centers („douvil“)** zu ermöglichen, durch. Im Endausbau soll das Center voraussichtlich ca. 28.000 qm VK haben. Davon sollen bis zu 17.500 qm VK auf das Sortiment Bekleidung entfallen. Bis zu 3.000 qm VK sind für das Sortiment Schuhe / Lederwaren vorgesehen.

Eine Auswirkungsanalyse bescheinigt dem Vorhaben keine erheblichen Auswirkungen auf die Nachbarstädte zu haben. Die Auswirkungsanalyse sieht die höchsten Umsatzverluste für die Mülheimer Innenstadt im Sortiment Bekleidung. Hier wird eine Umsatzumverteilungsquote von 2,7 % prognostiziert.

4.5 Aktuelle Entwicklungen im Einzelhandel und Verkaufsflächenprognose

4.5.1 Änderung des Verbraucherverhaltens

Demographische Veränderungen

Die Mülheimer Bevölkerungsprognose sieht im Einklang mit dem Landestrend für die Zukunft eine abnehmende Gesamtbevölkerung und deutliche Verschiebungen in der Altersstruktur zugunsten der älteren Jahrgänge. Mit dem weiteren Rückgang der Bevölkerung wird es zukünftig schwieriger werden, das heute erreichte Versorgungsniveau insbesondere in der Nahversorgung aufrecht zu erhalten. Gleichwohl wird wegen der älter werdenden Bevölkerung die Sicherstellung der wohnortnahen, fußläufigen Versorgung weiter an Bedeutung gewinnen.

Unterscheidung von Versorgungs- und Erlebniseinkäufen

Die Kunden unterscheiden verstärkt zwischen Versorgungs- und Erlebniseinkäufen. Der Erlebniseinkauf findet im Rahmen der Freizeitgestaltung statt und wird mit Faktoren wie Qualität, Atmosphäre und Status verbunden. Davon profitieren besonders Einkaufszentren und gut funktionierende Haupt- und Nebenzentren. Zudem bemühen sich auch viele Supermärkte darum, ihren Kunden einen Erlebniseinkauf zu bieten.

Daneben tritt der Versorgungseinkauf, bei dem die Menschen möglichst preisgünstige Waren bekommen und den Einkauf möglichst schnell erledigen wollen. Der reine Versorgungseinkauf ist besonders in Nahversorgungszentren bedeutsam. In Haupt- und Nebenzentren mit funktionalen Mängeln kann die Beschränkung auf den Versorgungseinkauf zu einem Bedeutungsrückgang dieser Zentren führen.

Umsatzwachstum im Einzelhandel

Gemäß HDE-Statistik⁸ stieg der Umsatz im deutschen Einzelhandel seit 2009 beständig um bis zu 2,5 % pro Jahr. Diese Entwicklung wird durch ein positives wirtschaftliches Umfeld mit einer Zunahme des Bruttoinlandsprodukts, steigenden Beschäftigungszahlen und Lohnzuwächsen getragen. Soweit diese Trends anhalten, wird der Einzelhandelsumsatz auch zukünftig steigen.

⁸ HDE Handelsverband Deutschland, Jahrespressekonferenz, 31. Januar 2014.

4.5.2 Änderung des Einzelhandelsangebots

Wandel der Betriebsformen

In Deutschland findet ein kontinuierlicher Wandel der Betriebsformen statt. Besonders betroffen sind davon derzeit die Warenhäuser. Davon ist nach der Schließung des Kaufhof-Standortes in der Innenstadt auch die Stadt Mülheim an der Ruhr betroffen. Die beständige Krise bei dem Warenhausbetreiber Karstadt berührt durch den Standort im Rhein-Ruhr-Zentrum ebenfalls die Stadt Mülheim an der Ruhr.

Die sich wandelnden Anforderungen der Verbraucher an den Einzelhandel führen auch sonst zu vermehrten Insolvenzen von ehemals erfolgreichen Betreibern (z.B. Praktiker, Schlecker) die es versäumt haben, ihre Konzepte rechtzeitig den veränderten Kundenwünschen anzupassen.

Anstieg der Verkaufsflächen

Es ist weiterhin ein kontinuierliches Verkaufsflächenwachstum bei gleichzeitig sinkender Flächenleistung (Umsatz je qm Verkaufsfläche) zu beobachten. So ist die Verkaufsfläche in Deutschland zwischen den Jahren 2000 und 2012 um 12,0 % gewachsen, während die Einzelhandelsumsätze im selben Zeitraum nur um 3,9 % zunahm⁹. Auch im Ruhrgebiet hat sich zwischen 2009 und 2014 die Verkaufsfläche der Einzelhandelsbetriebe ab 650 qm Verkaufsfläche weiter um 0,8 % erhöht, während die Einwohnerzahl gleichzeitig um 2,8 % sank¹⁰. Gleichzeitig ist ein beständiger Anstieg bei den Betriebsgrößen, insbesondere bei Lebensmittelsupermärkten, Lebensmitteldiscountern und Fachmärkten zu beobachten. Besonders den Neben- und Nahversorgungszentren fällt es aufgrund kleinteiliger Grundbesitzstrukturen zunehmend schwer, die steigenden Flächenanforderungen erfüllen zu können.

Filialisierung der Innenstädte

Der Bedeutungszuwachs des filialisierten Einzelhandels hält unvermindert an. Insbesondere in den A-Lagen vieler Innenstädte ist der inhabergeführte Fachhandel immer weniger vertreten. Damit fehlt diesen Innenstädten zunehmend die Möglichkeit, sich durch ihr Warenangebot voneinander zu unterscheiden. In der Fußgängerzone der Mülheimer Innenstadt sind allerdings noch zahlreiche inhabergeführte Geschäfte ansässig. Daneben verbleiben die städtebauliche Gestaltung und das architektonische Flair der Innenstädte als wichtigste Möglichkeit zur Entwicklung von Alleinstellungsmerkmalen gegenüber anderen Einzelhandelsstandorten.

⁹ Berechnungen aufgrund der Daten von HDE Handelsverband Deutschland, Der deutsche Einzelhandel, Stand Juni 2013.

¹⁰ Industrie- und Handelskammern im Ruhrgebiet: Handelsreport Ruhr 2014, Köln 2014, S. 31.

Direktverkauf

Haustürgeschäfte und Fabrikverkauf als klassische Formen des Direktverkaufs werden seit einigen Jahren durch Factory Outlet Center (FOC) ergänzt, in denen eine Vielzahl von Markenherstellern Waren mit leichten Fehlern oder aus vorangegangenen Kollektionen zu reduzierten Preisen anbieten. Die stetig wachsende Bedeutung des Direktverkaufs für die Bekleidungshersteller folgt dem Zwang zu ständig neuen Kollektionen, noch bevor die alten Kollektionen vollständig verkauft worden sind. Dadurch ist in den letzten Jahren die Menge an „Altware“, für die alternative Vertriebswege gefunden werden müssen, stark angestiegen. Der Direktverkauf bietet dabei die Möglichkeit zum Abverkauf der alten Kollektionen ohne die Marke zu beschädigen.

Gleichzeitig entsprechen FOC auch den Kundenwünschen nach preiswerten Produkten sowie dem Erlebniseinkauf in einem Einkaufszentrum. Aufgrund einer restriktiven Genehmigungspraxis gibt es in Deutschland bisher allerdings nur wenige FOC.

Derzeit bemüht sich die Stadt Duisburg um die Ansiedlung eines FOC in Marxloh. Auch andere Städte in Nordrhein-Westfalen wie Remscheid und Werl haben schon einmal Interesse an einer FOC-Ansiedlung geäußert. Insofern muss man damit rechnen, dass sich in den nächsten Jahren ein oder mehrere FOC in der Region ansiedeln und so den Wettbewerb verstärken.

4.5.3 Internethandel

Der Einkauf per Internet verzeichnet seit Jahren deutliche Zuwächse. Der E-Commerce-Umsatz (einschließlich Versandhandel) betrug 2013 laut Handelsverband Deutschland 33,1 Mrd. €¹¹ bei einem Umsatzwachstum von 12 % gegenüber 2012. Sein Anteil am gesamten Einzelhandelsumsatz beträgt damit etwa 8 %. Größere Umsatzanteile erreicht der Internethandel vor allem bei den Sortimenten Bücher, Unterhaltungselektronik/Computer/Medien und Spielwaren mit Umsatzanteilen von 25 % und mehr.

In einigen Branchen des stationären Handels wie der Unterhaltungselektronik und dem Buchhandel sind die Auswirkungen des Onlinehandels bereits heute deutlich spürbar. Der Einfluss des Internethandels geht aber über einzelne Sortimente hinaus. So berichten in der Konjunkturmfrage des deutschen Einzelhandelsverbandes zum Frühjahr 2014 etwa 60 % der befragten Händler von sinkenden oder deutlich sinkenden Besucherzahlen in den letzten zwei Jahren. Wegen der unvermindert hohen Wachstumsraten werden die

¹¹ HDE Handelsverband Deutschland, Jahrespressekonferenz, 31. Januar 2014.

Auswirkungen des Internethandels auf den stationären Einzelhandel in den nächsten Jahren voraussichtlich noch deutlicher zu spüren sein.

Der Bedeutungsanstieg des Internethandels verläuft allerdings nicht in allen Einzelhandelsbranchen gleichzeitig. Vielmehr werden die Branchen nach und nach vom Internethandel „erschlossen“, wobei die Wachstumskurve des Internethandels erst flacher wird, wenn dessen Anteil in der Branche bereits hoch ist. Lediglich der Internethandel mit Nahrungs- und Genussmitteln konnte bisher nur geringe Fortschritte erzielen. Aber auch in dieser Branche gibt es durchaus erfolgversprechende Versuche zur Etablierung des Internethandels (z.B. „Emmas Enkel“).

Die Konsumenten treffen die Wahl zwischen stationärem und Interneteinkauf aufgrund von pragmatischen Erwägungen. Häufig werden die beiden Einkaufskanäle auch miteinander verbunden (z.B. Information im Laden und Einkauf online oder umgekehrt). Für die Händler bedeutet dies, dass sie zunehmend beide Einkaufskanäle bedienen müssen, um auch zukünftig im Wettbewerb bestehen zu können. Dazu werden vermehrt sogenannte Cross-Channel-Strategien entwickelt, bei der der stationäre Einzelhandel auch im Internethandel aktiv ist. Die beiden Einkaufskanäle stehen bei Cross-Channel-Strategien aber nicht isoliert nebeneinander, sondern werden miteinander verknüpft. Angestrebt werden kundenorientierte Konzepte zur Verzahnung der Einkaufskanäle für eine bequeme und barrierefreie Kombination von stationärem und Internethandel, die das Einkaufserlebnis der Kunden insgesamt steigert.

Der Bedeutungsanstieg des Internethandels wird voraussichtlich auch städtebauliche Auswirkungen haben. So prognostiziert der Deutsche Einzelhandelsverband einen zunehmenden Druck auf die Mittelzentren und Nebenlagen¹². Langfristig ist hier von einer rückläufigen Nachfrage nach Einzelhandelsflächen auszugehen. Zudem werde sich die Nutzung von Einzelhandelsimmobilien durch die verstärkte Nachfrage nach Showrooms und Paketstationen ändern.

4.5.4 Prognose der gesamtstädtischen Verkaufsflächenpotentiale

Für die weiteren Planungen im Rahmen des Masterplans ist es notwendig, die mittelfristig vorhandenen Verkaufsflächenpotentiale zu ermitteln. Dazu sind einige Prognosen notwendig, für die das vorangegangene Kapitel bereits wichtige Hinweise geliefert hat.

¹² HDE, Handelsverband Deutschland, HDE-Positionen: E-Commerce, Berlin 2013, S. 9

Der Einzelhandelsumsatz in Deutschland ist seit 2009 beständig gestiegen. Das Wachstum wird sich voraussichtlich auch zukünftig fortsetzen. Für Mülheim an der Ruhr wird im Rahmen dieser Prognose ebenfalls von einem Anstieg des Einzelhandelsumsatzes je Einwohner ausgegangen. Allerdings verzeichnet der Internethandel bei jährlichen Umsatzsteigerungen von mehr als 10 % einen beständigen Bedeutungsanstieg. Insofern wird der stationäre Handel von dem Umsatzanstieg voraussichtlich nur in einem deutlich verringerten Maße profitieren können.

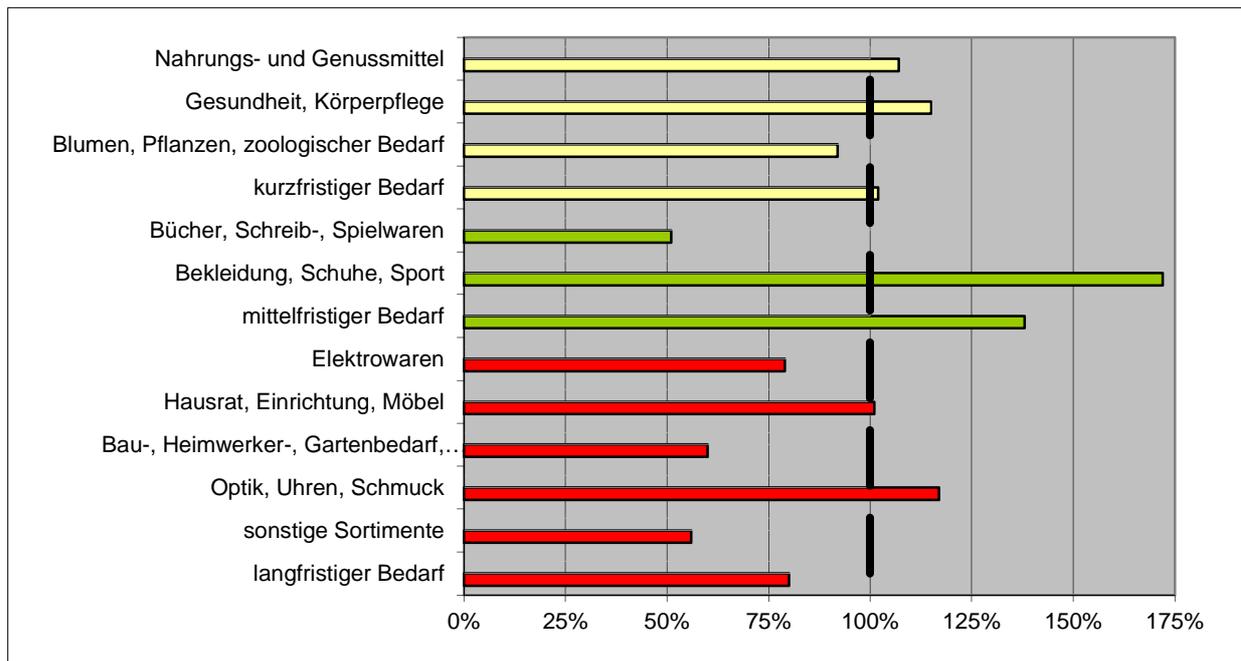
Die Flächenproduktivität, also der Umsatz je qm Verkaufsfläche hat sich in den letzten Jahren spürbar verringert. Der Trend wird sich voraussichtlich in den nächsten Jahren in abgeschwächter Form fortsetzen.

Die Bevölkerungsentwicklung in Mülheim an der Ruhr wird auch in den nächsten Jahren von einem deutlichen Sterbefallüberschuss gekennzeichnet sein. Die Wanderungsgewinne können den Bevölkerungsrückgang lediglich mindern. Die MEO-Bevölkerungsprognose für Mülheim an der Ruhr geht deshalb bis 2025 von einem Bevölkerungsrückgang um 4,3 % in Mülheim aus.

Insgesamt betrachtet heben sich die teilweise gegenläufigen Entwicklungstrends weitgehend auf. Deshalb können die Flächenbedarfe im Weiteren auch mit den aktuellen Zentralitätswerten berechnet werden.

Die Zielzentralitäten der einzelnen Branchen werden in Einklang mit dem Regionalen Einzelhandelskonzept für das Westliche Ruhrgebiet und Düsseldorf auf 100 % festgesetzt.¹³ Dies entspricht auch der landesplanerischen Stellung Mülheims als Mittelzentrum.

Es zeigt sich, dass viele Sortimente kein zusätzliches, gesamtstädtisches Verkaufsflächenpotential aufweisen. Bei den Branchen mit einem rechnerischen Potential gibt es Einschränkungen: Elektrowaren, insbesondere EDV und CD´s sowie Bücher und Spielwaren gehören zu den Waren, die besonders gerne im Internet eingekauft werden. Dieser Trend wird sich fortsetzen und schmälert das Flächenpotential. Bei Spielwaren ist zusätzlich anzumerken, dass der Anteil der Kinder an der Mülheimer Bevölkerung unter dem Landesdurchschnitt liegt. Gemäß der Bevölkerungsprognose für 2025 soll sich daran auch zukünftig nichts ändern. Es wird deshalb auf die Ausweisung eines Verkaufsflächenpotentials verzichtet.

Abb. 3: Zielzentralitäten für den Einzelhandel in Mülheim an der Ruhr

Quelle: GMA, eigene Berechnungen, eigene Annahmen.

Bei Bau- und Gartenmärkten ergibt sich ein rechnerisches, gesamtstädtisches Flächenpotential von etwa 15.000 bis 20.000 qm Verkaufsfläche.

Ein rechnerisches gesamtstädtisches Verkaufsflächenpotential von etwa 6000 - 8.000 qm VK zeigt sich außerdem bei den „sonstigen Sortimenten“, also zum Beispiel Autozubehör, Musikalien, Gebrauchtwaren und Sportgeräte. Aufgrund der knappen Gewerbeflächensituation ist das Potential allerdings schwierig zu befriedigen. Ein geringfügiges Flächenpotential gibt es zudem im Sortiment „Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf“. Der Bedarf kann jedoch aus dem bestehenden Flächenangebot gedeckt werden.

Ansonsten bestehen keine weiteren gesamtstädtischen Flächenpotentiale. Gleichwohl wird es auch zukünftig aufgrund von räumlichen oder strukturellen Änderungen sowie aus Wettbewerbsgründen noch Einzelhandelsansiedlungen geben. Diese sollten jedoch an städtebaulich integrierten Standorten stattfinden. Dafür gibt es in den Zentren Möglichkeiten zur Nutzung von Leerständen. Außerdem können Baulücken geschlossen werden oder der Bestand kann nachverdichtet werden. Größere Ladenlokale können durch die Zusammenlegung von Verkaufsflächen gewonnen werden. Teilweise wurden auch Flächenpotentiale zur Erweiterung von Zentren hinzugefügt.

5 Das Mülheimer Zentrenkonzept

5.1 Die allgemeinen Zentrenfunktionen

Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich abgegrenzte Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungsangebote und Gastronomiebetriebe - eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Sie können sich sowohl aus planerischen Festlegungen als auch aus den tatsächlichen Verhältnissen ergeben.¹⁴

Die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche dient der räumlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung gemäß städtebaulicher Zielsetzungen. Außerdem stellen zentrale Versorgungsbereiche schutzwürdige Bereiche im Sinne des Baugesetzbuches dar. Damit dürfen diese Bereiche nicht in ihrer Funktionsfähigkeit durch Einzelhandelsneuansiedlungen in der Standortkommune sowie in Nachbarkommunen geschädigt werden.

Zentrale Versorgungsbereiche bieten auf engem Raum ein konzentriertes Angebot von öffentlichen und privaten Einrichtungen der Versorgung (Einzelhandel, Dienstleistungen, öffentliche Verwaltung), der Freizeitgestaltung (z.B. Gastgewerbe), soziokulturelle Einrichtungen (z.B. Verbände, Vereine, Kirchen, Museen, Theater) sowie der medizinischen Betreuung. Dem Einzelhandel fällt dabei eine Schlüsselrolle zu, weil er als einziger beständig für eine ausreichende Besucherfrequenz sorgen kann. Die Versorgungseinrichtungen, die nicht Einzelhandel sind, werden im Folgenden auch als Komplementärnutzungen bezeichnet. Eine Liste der Komplementärnutzungen ist dem Anhang beigelegt.

Zur Bewältigung der daraus entstehenden Verkehrsströme ist eine ausreichend dimensionierte Verkehrsinfrastruktur notwendig. Dazu zählt der Öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) mit Bussen und Straßenbahnen und in der Innenstadt zusätzlich ein Anschluss an das überregionale Schienenverkehrsnetz¹⁵. Für die Erreichbarkeit mit dem PKW müssen Anschlüsse an eine oder mehrere Hauptverkehrsstraßen bestehen und Stellplätze in ausreichender Anzahl zur Verfügung stehen.

Zentrale Versorgungsbereiche stellen soziale Mittelpunkte innerhalb ihres jeweiligen Versorgungsraumes dar; sie dienen als alltäglicher Treffpunkt, dort werden Versammlungen und Stadtteilstefte abgehalten und anderes mehr. Insofern erhöht ein funktionsfähiges Zentrum die Identifikation der Einwohner mit ihrem Stadtteil bzw. der Stadt und steigert die Lebensqualität. In Bezug auf die städtebauliche Gestaltung wie auch die Funktionali-

¹⁴ BVerwG, Urteil vom 11.10.2007, Az. 4 C 7/07.

¹⁵ Die Anforderungen an den ÖPNV werden im Nahverkehrsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr konkretisiert.

tät sind die Bedürfnisse der Bürger und der Gewerbetreibenden gleichermaßen zu beachten. Im Folgenden werden zentrale Versorgungsbereiche auch „Zentren“ genannt.

5.2 Die Zentrenstruktur in Mülheim an der Ruhr

Für die Stadt Mülheim an der Ruhr werden folgende hierarchisch geordnete Zentrentypen unterschieden:

Hauptzentrum (A-Zentrum):

Das Hauptzentrum soll der Versorgung der ganzen Stadt dienen. Der Einzelhandel soll alle Sortimente und Marktformen in vielfältigen Formen und allen Preissegmenten umfassen. Der Schwerpunkt liegt dabei bei den zentrenrelevanten Sortimenten, insbesondere Bekleidung und Schuhe.

Es gibt Komplementärnutzungen in großer Anzahl und Vielfalt einschließlich gesamtstädtisch und regional bedeutsamer Angebote. Dazu gehören zum Beispiel die Stadtverwaltung und Museen, Kinos, Ärzte und andere medizinische Dienstleistungen, Hotels und Restaurants unterschiedlicher Genres. Zentrale Einrichtungen wie z.B. Rathaus, Stadthalle, Krankenhäuser und Amtsgericht sind im Hauptzentrum vorhanden oder zumindest fußläufig von dort aus erreichbar. Das Hauptzentrum verfügt über einen zentralen Haltepunkt des Öffentlichen Personennahverkehrs („ÖPNV-Knotenpunkt“), eine Fußgängerzone sowie ein dynamisches Parkleitsystem.

Stadtbezirkszentrum (B-Zentrum):

Stadtbezirkszentren dienen der Versorgung des Stadtteiles und teilweise angrenzender Stadtteile. Der Schwerpunkt des Einzelhandelsangebotes liegt im kurzfristigen Bedarf. Es gibt aber auch ein breites Angebot in den Branchen des mittel- und langfristigen Bedarfes. Strukturprägende Betriebe können auch aus anderen Branchen als Nahrungs- und Genussmitteln kommen.

Als Komplementärnutzungen gibt es Dienstleistungen und Gastronomieangebote in großer Breite und Tiefe, die durch öffentliche Einrichtungen und Kultureinrichtungen ergänzt werden können. Dazu gibt es zahlreiche medizinische Einrichtungen. Das Stadtbezirkszentrum entspricht dem Nebenzentrum im Sinne des Einzelhandelserlasses von 2008, Punkt 3.1.

Stadtteilzentrum (C-Zentrum):

Stadtteilzentren dienen der Versorgung eines oder mehrerer Wohnquartiere, des Wohnumfeldes. Das Einzelhandelsangebot in den Stadtteilzentren hat seinen Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarf und somit bei den Nahrungs- und Genussmitteln. Als Magnetbetrieb dienen Supermärkte und Lebensmitteldiscounter. Dazu kann es auch einzelne Angebote in den Branchen der mittel- und langfristigen Bedarfe geben.

Daneben gibt es Komplementärnutzungen wie zum Beispiel eine Postagentur, eine Bankfiliale, einen Friseur, einen Allgemeinmediziner und ein gastronomisches Angebot, das sich aber mitunter auf ein (Steh-)Cafe reduzieren kann. Stadtteilzentren verfügen über einen Haltepunkt des Öffentlichen Personennahverkehrs und Fußwegeanbindungen. Zudem gibt es straßenbegleitende Parkierungsflächen. Das Stadtteilzentrum entspricht dem Nahversorgungszentrum im Sinne des Einzelhandelserlasses von 2008, Punkt 3.1.

Ausgehend von dieser Typisierung wird folgende Zentrenhierarchie angestrebt (siehe auch Karte 3):

Hauptzentrum (A-Zentrum):

- Innenstadt

Stadtbezirkszentrum (B-Zentrum):

- Düsseldorfer Straße
- Mellinghofer Straße/Heifeskamp

Stadtteilzentrum (C-Zentrum):

- Duisburger Straße
- Prinzeß-Luise-Straße
- Luxemburger Allee
- Oberhausener Straße
- Eppinghofer Straße
- Zeppelinstraße
- Aktienstraße
- Oberheidstraße
- Heißen Kirche

Die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche gehört zu den wichtigen Voraussetzungen, um die Zentren erhalten und entwickeln zu können. Der Abgrenzung liegen folgende Kriterien zugrunde:

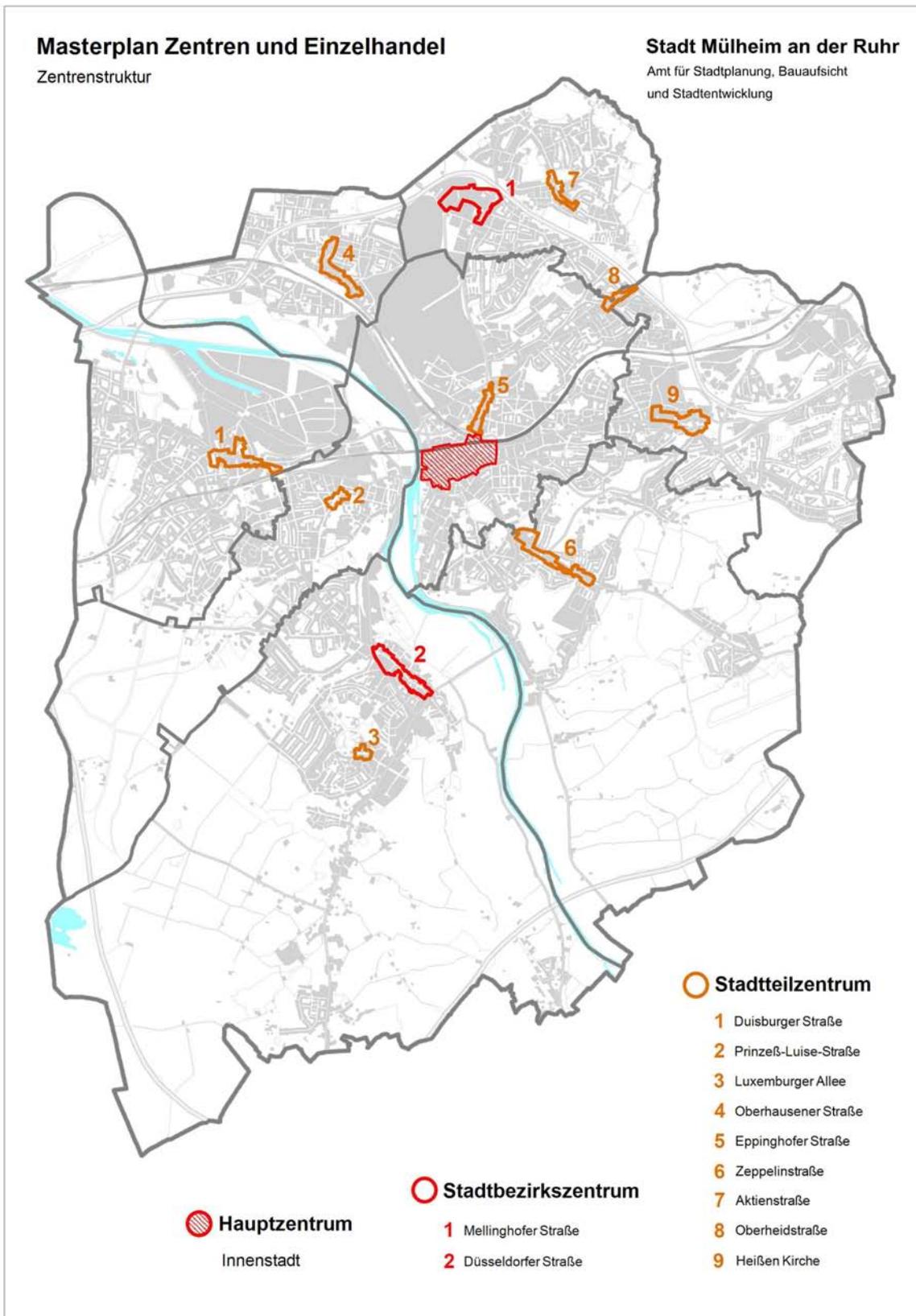
- Angebotsdichte und -vielfalt,
- Nutzungsmix öffentlicher und privater Versorgungseinrichtungen (Multifunktionalität),
- Kompaktheit der Bebauung,
- städtebauliche Prägung des Zentrums (Zentrencharakter),
- Erreichbarkeit für alle Verkehrsarten (Fußgänger, PKW, ÖPNV),
- verkehrliche, bauliche oder natürliche Barrieren und städtebauliche Brüche.

Die konkreten Abgrenzungen und Einzelbeschreibungen der zentralen Versorgungsbereiche erfolgen im Kapitel 6.

Innenstadt – Blick auf die Leineweberstraße



Karte 3: Die Zentrenstruktur in Mülheim an der Ruhr



5.3 Sortimentsliste

Die Sortimentsliste stellt ein wichtiges Instrument der Einzelhandelssteuerung dar. Besonders im Hinblick auf die Ziele des Masterplans und deren bauleitplanerische Umsetzung sowie bei der bauaufsichtsrechtlichen Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben ist die Sortimentsliste bedeutsam. In Sortimentslisten wird die Zugehörigkeit der Sortimente zu den zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten und den nicht zentrenrelevanten Sortimentsgruppen festgelegt. Dies ist eine Voraussetzung, um die Ansiedlung von Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen planungsrechtlich regeln zu können.

Zentrenrelevante Sortimente erfüllen eine bestimmte Funktion in den Zentren, zum Beispiel als Frequenzbringer oder als Ergänzung für einen attraktiven Branchenmix, weil sie Kopplungseffekte mit anderen Zentrennutzungen aufweisen. Dazu bedürfen sie einer zentralen Lage, weil sie ihrerseits auch selbst auf andere Frequenzbringer angewiesen sind. Dementsprechend sind solche Sortimente in zentralen Lagen am stärksten vertreten. Außerdem können sie aufgrund ihres häufig geringen Flächenbedarfes auch von kleinteiligen Fachgeschäften gewinnbringend angeboten werden und sie können überwiegend ohne PKW transportiert werden („Handtaschensortimente“).

Nahversorgungsrelevante Sortimente dienen darüber hinaus der kurzfristigen Bedarfsdeckung. Sie sind zwar auch im Hauptzentrum anzutreffen, aber besonders in Stadtteilzentren und in Stadtbezirkszentren dienen sie als Ankernutzungen, die für die notwendige Kundenfrequenz sorgen. Gleichwohl kann die ergänzende Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment an Standorten außerhalb der Zentren zur wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung sinnvoll sein.

Die **nicht zentrenrelevanten Sortimente** erfüllen keine prägende Funktion in den Zentren. Aufgrund ihrer Größe und Beschaffenheit können die Waren überwiegend auch nicht ohne PKW transportiert werden. Wegen ihrer häufig sehr großen Flächenansprüche (Möbel-, Bau- und Gartenmärkte sowie Autohäuser) ist ihre Integration in die zentralen Versorgungsbereiche problematisch. In der Folge besitzen sie keine große Bedeutung für die Zentren und können auch ohne zentrenschädliche Wirkung außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt werden. Dabei ist die Problematik der zulässigen zentrenrelevanten Randsortimente beachtlich.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 2a BauGB zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ist nur möglich, wenn es ein hierauf bezogenes

städtebauliches Entwicklungskonzept gibt. Neben Aussagen über die zu erhaltenden und zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche muss das Konzept auch eine ortsspezifisch zu entwickelnde Liste der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente enthalten.

Gleichzeitig gibt der Landesentwicklungsplan NRW - sachlicher Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ eine Liste mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Leitsortimenten vor, die von den Gemeinden bei der Erstellung der ortstypischen Sortimentslisten zu beachten sind. Außerdem hat das Gutachten zum Regionalen Einzelhandelskonzept für das westliche Ruhrgebiet und Düsseldorf auf der Grundlage der vorhandenen Bestandsdaten eine Liste zentrenrelevanter Sortimente (Sortimentsliste) vorgeschlagen¹⁶. Bei der hier festzulegenden ortsspezifischen Sortimentsliste ist die auf regionalem Konsens beruhende Liste zu berücksichtigen.

Der ehemalige Richter am Oberverwaltungsgericht Münster, Ulrich Kuschnerus empfiehlt bei der Festlegung der Sortimentsliste folgendes Vorgehen¹⁷:

- Zunächst sollen die typischerweise als zentrenrelevant angesehenen und in den Zentren tatsächlich vorhandenen Sortimente nach ihrem Umfang ermittelt werden. Deren Festlegung als zentrenrelevante Sortimente ist regelmäßig unproblematisch.
- Darüber hinaus können auch „zentrumbildende“ Nutzungsarten, die nur geringfügig in den Zentren vertreten sind, als zentrenrelevant festgelegt werden. Es ist aber eine Begründung im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes sinnvoll.
- Für nahversorgungsrelevante Sortimente gilt dasselbe Vorgehen.

Diesem Vorgehen folgend ergibt sich die „Mülheimer Sortimentsliste“ der zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente (Tab. 8).

Die Einordnung nach nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten weicht in einigen Fällen von der Mülheimer Bestandssituation ab. Die Abweichungen von der Bestandssituation sowie die Unterschiede zum Masterplan Zentren und Einzelhandel 2008 stellen sich wie folgt dar:

¹⁶ Vgl. auch Junker und Kruse, Accocella, Regionales Einzelhandelskonzept für das Westliche Ruhrgebiet und Düsseldorf, Dortmund/Lörrach 2004, S. 110ff.

¹⁷ Vgl. Kuschnerus, Ulrich, Der standortgerechte Einzelhandel, Bonn 2007, Rd. Nr. 530.

Tab. 8: Mülheimer Sortimentsliste

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente
<i>Nahversorgungsrelevante Sortimente</i>
Drogerieartikel
Heimtierfutter
Nahrungs- und Genussmittel (einschließlich Getränke, Wein, Sekt, Spirituosen, Tabak)
Optik, Augenoptik
Pharmazeutische Produkte, Reformwaren
Schnittblumen
Zeitschriften
<i>Zentrenrelevante Sortimente</i>
Antiquitäten, Kunstgegenstände, Bilder, Bilderrahmen, Kunstgewerbe
Bekleidung
Bücher
Computer, Telefone, Zubehör
Elektrokleingeräte
Erotikartikel
Foto und Zubehör
Handarbeitswaren
Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik, Geschenkartikel
Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche, Bettwaren (ohne Matratzen)
Hörgeräte
Kosmetik- und Parfümerieartikel
Lederwaren
Musikinstrumente und Musikalien
Nähmaschinen
Sanitätsartikel
Schreib-, Papierwaren, Büroartikel (incl. Büromaschinen)
Schuhe
Spielwaren
Sportartikel, -geräte (ohne Sportgroßgeräte, ohne Fahrräder)
Sportbekleidung, -schuhe
Tonträger, Bildträger, Computerspiele
Uhren, Schmuck
Unterhaltungselektronik
Waffen, Jagdbedarf
<i>Nicht zentrenrelevante Sortimente</i>
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf
Beleuchtung, Elektro-Installation, Zubehör
Brennstoffhandel
Elektrogroßgeräte
Fahrräder mit Zubehör (einschließlich Fahrräder mit Hilfsmotor)
Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör (ohne Multimedia)
Kinderwagen
Kraftstoff- und Schmierstoffhandel
Küchenmöbel /-einrichtung
Möbel (incl. Matratzen)
Motorisierte Fahrzeuge aller Art (ausgenommen Fahrräder mit Hilfsmotor)
Pflanzen
Sportgroßgeräte (z.B. Großhanteln, Turnmatten, Boote, Konditionskraftmaschinen u.ä.)
Teppiche, Bodenbeläge
Zoologische Artikel, lebende Tiere (ohne Heimtierfutter)

Bei den nicht zentrenrelevanten Sortimenten hat das Sortiment Fahrräder und Zubehör seinen Verkaufsflächenschwerpunkt in den Zentralen Versorgungsbereichen. Im Masterplan Zentren und Einzelhandel 2008 wurde das Sortiment auch als zentrenrelevant eingestuft. Die Einstufung als nicht zentrenrelevant im neuen Masterplan erfolgt, weil das Sortiment die oben genannten Kriterien für zentrenrelevante Sortimente weitgehend nicht erfüllt, insbesondere ist kein aktiver Beitrag zur Steigerung der Attraktivität in den Zentren erkennbar.

Zahlreiche als zentrenrelevant eingestufte Sortimente haben in Mülheim an der Ruhr ihren Verkaufsflächenschwerpunkt tatsächlich außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Ursache hierfür ist vor allem das Rhein-Ruhr-Zentrum mit seinem großen, überwiegend zentrenrelevanten Einzelhandelsangebot. Die Sortimente Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Kosmetik- und Parfümerieartikel, Haushaltswaren/GPK/Geschenkartikel und Heimtextilien/Dekostoffe/Haus- und Tischwäsche/Bettwaren üben gleichwohl auch in den Mülheimer Zentren wichtige Frequenzbringer- und Magnetfunktionen aus, weshalb die Sortimente als zentrenrelevant eingestuft werden.

Das Sortiment Musikinstrumente und Musikalien ist mit ca. 48 % in den zentralen Versorgungsbereichen vertreten. Das Sortiment erfüllt wichtige ergänzende Funktionen (Kopplungseffekte) in den Zentren und wird deshalb als zentrenrelevant eingestuft. Das Sortiment Sportartikel und -geräte (ohne Sportgroßgeräte, ohne Fahrräder) ist bisher nur geringfügig in den Zentren vertreten. Zur Ergänzung des Branchenmixes sind jedoch zusätzliche Ansiedlungen in den zentralen Versorgungsbereichen wünschenswert. Das Sortiment wird deshalb als zentrenrelevant eingestuft.

Das Sortiment Beleuchtung wurde 2008 noch als zentrenrelevant eingestuft. Der Verkauf von Beleuchtungen findet mittlerweile aber zu über 90 % außerhalb der Zentren statt. Besonders die Baumärkte und Karstadt im Rhein-Ruhr-Zentrum sind als Anbieter zu nennen. Deshalb wird dieses Segment nunmehr als nicht zentrenrelevant geführt.

Gegenüber 2008 wurden drei Sortimente geteilt. Das führt zu teilweise veränderten Einordnungen. Zum einen wurde das 2008 zentrenrelevante Sortiment Sportartikel nun in das zentrenrelevante Sortiment Sportartikel und -geräte (ohne Sportgroßgeräte) und das nicht zentrenrelevante Sortiment Sportgroßgeräte geteilt.

Das 2008 als zentrenrelevant eingestufte Sortiment Zoologischer Bedarf und lebende Tiere wird in das nahversorgungsrelevante Sortiment Heimtierfutter und das Sortiment Zoologische Artikel und lebende Tiere (ohne Heimtierfutter) geteilt, das als nicht zentrenrelevant eingestuft wird.

Außerdem wurde das zentrenrelevante Sortiment Haushaltstextilien, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche in die zentrenrelevanten Sortimente Handarbeitswaren und Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche, Bettwaren (ohne Matratzen) geteilt. Matratzen werden nun dem nicht zentrenrelevanten Sortiment Möbel zugeordnet.

Sofern hier Sortimente nicht erfasst wurden, sind sie nicht zentrenrelevant.

Innenstadt – Kurt-Schumacher-Platz



6 Die zentralen Versorgungsbereiche in der Einzelbetrachtung

6.1 Hauptzentrum Innenstadt

Das Hauptzentrum der Stadt Mülheim an der Ruhr liegt im Stadtteil Altstadt I. Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich im Norden entlang der Bahnstraße sowie in deren Verlängerung entlang Am Löwentor bis zum Parkplatz im Kreuzungsbereich zur Eppinghofer Straße, welcher dem Zentrum zuzurechnen ist. Zwischen der Friedrich-Ebert-Straße und der Löhstraße wird die Bahnbrücke mit den Bahnbögen der Innenstadt zugerechnet. Der Hauptbahnhof mitsamt dem davor gelegenen Dieter-aus-dem-Siepen-Platz ist als zentraler ÖPNV-Knotenpunkt sowohl räumlich als auch funktional dem Hauptzentrum zugehörig. Im östlichen Bereich verläuft die Zentrengrenze bis zum Tourainer Ring. Hier befinden sich neben dem Hauptbahnhof wichtige städtische Einrichtungen (Sozialagentur, Technisches Rathaus, Kindergarten, Hauptpost). Die südliche Abgrenzung des Zentrums verläuft entlang dem Dickswall und der Althofstraße in westlicher Richtung. Westlich des Kreuzungsbereiches Althofstraße / Kaiserstraße befinden sich entlang der Althofstraße die beiden innerstädtischen Kirchen St. Mariä-Geburt und Petrikirche sowie weitere kirchliche Einrichtungen. Westlich davon wird die Delle einschließlich der Grundstücke auf der südlichen Straßenseite in die Innenstadt einbezogen. Die westliche Abgrenzung des Zentrums verläuft entlang des Ruhrufers. Damit schließt die Zentrumsgrenze auch die Baufelder 1 und 2 des Ruhrbania-Projektes ein.

Gegenüber der Abgrenzung im Masterplan Zentren und Einzelhandel 2008 wird die Zentrumsgrenze in östlicher Richtung erweitert. Dieser Bereich ist aufgrund der bereits vorhandenen zentrenergänzenden Nutzungen funktionsräumlich dem Zentrum zuzuordnen. Zudem werden aufgrund von stadtgeschichtlichen Gesichtspunkten die Kirchen entlang der Althofstraße in das Hauptzentrum einbezogen. Die Einbeziehung der Bahnbrücke zwischen Friedrich-Ebert-Straße und Löhstraße geht auf die Diskussion zurück, eventuell die Bahnbögen wiederzubeleben. Mit der Erweiterung der Innenstadtabgrenzung entlang der Delle wird eine größere Entwicklungsfläche der Innenstadt zugerechnet.

Die Einzelhandelserhebung der GMA hat einen Einzelhandelsbestand von 234 Betrieben mit zusammen ca. 37.000 qm Verkaufsfläche ergeben. Dazu gibt es mehrere hundert Komplementärnutzungen. Diese erfüllen ebenso wichtige Versorgungsfunktionen und stellen in einigen Randbereichen des Zentrums die wesentliche Nutzung dar. Öffentliche Einrichtungen mit gesamtstädtischer Funktion (Verwaltung, Museum, Kirchen und anderes) sind ebenfalls im Hauptzentrum verortet.

Der Verkaufsflächenschwerpunkt im Hauptzentrum liegt im mittelfristigen Bedarfsbereich (Bekleidung, Schuhe, Sport sowie Bücher, Schreib- und Spielwaren) mit 18.420 qm Verkaufsfläche. Daneben gibt es auch zahlreiche Angebote im langfristigen Bedarf. Unter anderem gibt es zahlreiche Anbieter von Einrichtungsbedarf. Der kurzfristige Bedarf, dazu gehören Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheit und Körperpflege, umfasst 7.655 qm VK.

Das Einkaufszentrum Forum bildet den Angebotsschwerpunkt im Hauptzentrum. Außerdem ist ein dichter Einzelhandelsbesatz entlang der Fußgängerzone Schloßstraße festzustellen. Die Innenstadt ist nach dem „Knochenprinzip“ aufgebaut, wobei der ehemalige Kaufhof im Westen der Schloßstraße den Gegenpol zum Forum bildet. Abseits der Schloßstraße dünnt der Einzelhandelsbesatz zunehmend aus. Südlich der Leineweberstraße sowie an der nördlichen Grenze der Innenstadt (z.B. Bahnstraße, Rathausmarkt) findet sich nur noch vereinzelt Einzelhandel.

Im Jahr 2010 hat das Kaufhof-Warenhaus geschlossen. Eine Nachfolgenutzung konnte bisher nicht gefunden werden. In der Folge sind in der Fußgängerzone vermehrt Leerstände zu beobachten. Die Leerstände sind dabei verstärkt in den A-Lagen Friedrich-Ebert-Straße und der Schloßstraße zu beobachten. Bei einem anhaltenden Leerstand der Kaufhof-Immobilie droht eine Fortdauer der Trading-Down-Tendenzen in der Fußgängerzone.

Andererseits wurde das Forum modernisiert. Dabei gelang auch die Wiedervermietung des ehemaligen Bekleidungskaufhauses Sinn-Leffers. Zudem hat das Forum sein Sortiment stärker auf den mittelfristigen Bedarf ausgerichtet. Die Modernisierung hat die Attraktivität des Centers deutlich erhöht.

Seit dem Masterplan Zentren und Einzelhandel 2008 wurden einige Planungen umgesetzt. Am Platz der ehemaligen Synagoge wurde das Medienhaus errichtet, der Hauptbahnhof wurde modernisiert und an der Leineweberstraße wurde das Kurzzeitparken ermöglicht. Zudem wurde die geplante neue Verkehrsführung in der Innenstadt umgesetzt und die zentrale Innenstadthaltestelle wurde an die Friedrich-Ebert-Straße verlegt. Für die Baumaßnahmen an der Ruhrpromenade und während der Sanierung des historischen Rathauses wurde der Wochenmarkt vom Rathausmarkt zur Schloßstraße verlagert, die Tiefgaragenzugänge wurden modernisiert und auf der Schloßstraße wurden Pflanzkübel für Bäume aufgestellt. Zudem wurde die Gestaltungssatzung zur Stärkung des Erscheinungsbildes der Mülheimer Innenstadt vom 25.03.2011 beschlossen. Die aufgrund der Schließung des Kaufhof-Warenhauses entstandenen Probleme der Fußgängerzone konnten mit den Maßnahmen jedoch nicht behoben werden.

Schlussfolgerung:

Innerhalb der Innenstadt hat sich das Gewicht des Forums gegenüber der Fußgängerzone spürbar erhöht. In der Fußgängerzone der unteren Schloßstraße hat die ungenutzte Kaufhofimmobilie zu vermehrten Leerständen geführt. Für die Stärkung der Hauptzentrumfunktion der Innenstadt ist deshalb die Ansiedlung von neuen Magnetbetrieben wünschenswert. Zudem mangelt es der Innenstadt an der notwendigen Ausstrahlung, um seine Funktion als Identifikationsraum wahrzunehmen.

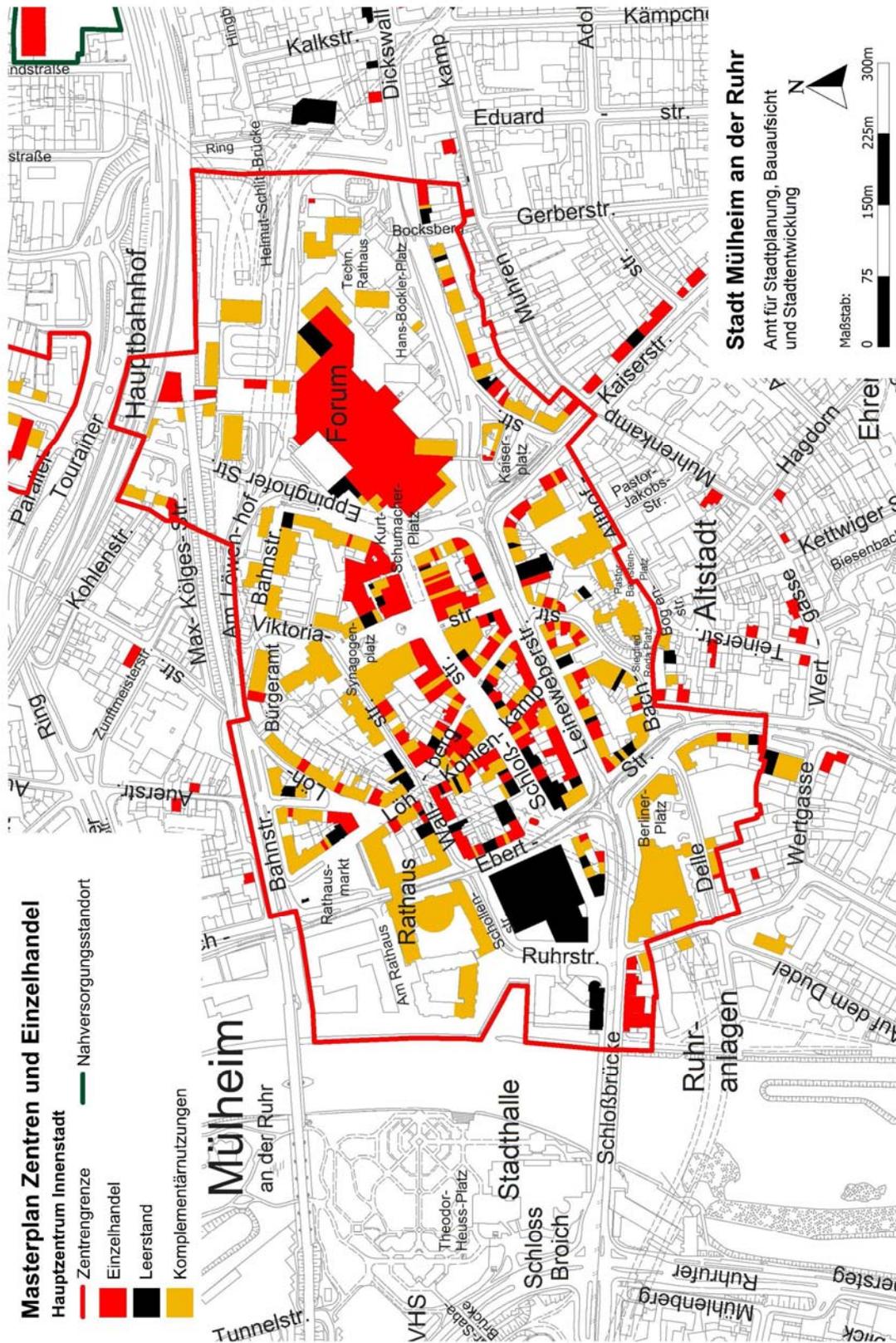
Den zu beobachtenden Problemen soll vor allem mit Hilfe des am 07.03.2013 vom Rat der Stadt beschlossenen Integrierten Handlungskonzeptes für die Innenstadt (InHK) begegnet werden. Das InHK definiert sechs Handlungsfelder („Die konzentrierte Stadt“, „Zurück an die Ruhr“, „Erlebnis- und Einkaufsstadt“, „Stadt der kurzen Wege“, „Die lebenswerte Stadt“, „Die engagierte Stadt“) und entwickelt darauf aufbauend verschiedene Einzelprojekte, mit denen die Innenstadt wieder zu einem lebens- und lebenswerten Raum und zu einem starken Zentrum der Gesamtstadt werden soll. Dazu gehören gestalterische Maßnahmen wie die bessere Inszenierungen der Zufahrten zur Innenstadt oder die Aufwertung der Ruhranlagen. Ebenso gehören dazu Projekte zur Schließung von Baulücken sowie Verkehrsprojekte wie der RVR-Radsschnellweg und die neue Verkehrsführung Tourainer Ring.

Zu den Projekten gehört auch die Umgestaltung des Rathausplatzes mit einer Reaktivierung der Marktfunktion. In diesem Rahmen wird auch eine Wiederbelebung der Bahnbögen befürwortet. Eine Ermöglichung von Ladenlokalen entlang der Friedrich-Ebert-Straße zwischen Rathaus und Bahnbögen (Ruhrpromenade Baufeld 2) würde die Umgestaltung sinnvoll abrunden.

Die Zentrumsbereiche östlich des Forums sollen auch zukünftig für Komplementärnutzungen (z.B. Post, Technisches Rathaus) genutzt werden und zur Multifunktionalität der Innenstadt beitragen. Die Ansiedlung von Einzelhandel an dieser Stelle würde der Innenstadt eher schaden und sollte deshalb unterbleiben.

Weil die Innenstadt immer auch als Wohnstandort genutzt wurde, ist die Nahversorgung in der Innenstadt auch heute noch bedeutsam. Heute wird die Nahversorgung in der Innenstadt von einem Supermarkt, einem Lebensmitteldiscounter, Drogeriemärkten sowie zahlreichen Fachgeschäften erfüllt. Gleichwohl ist eine Stärkung der Nahversorgungsfunktion in der Innenstadt, auch durch eine Stärkung des Wochenmarktes, wünschenswert. Insbesondere im Westen des Zentrums ist nach der Schließung des Tengelmann-Marktes eine Stärkung der Nahversorgung wünschenswert.

Karte 4: Hauptzentrum Innenstadt



6.2 Stadtbezirkszentrum Düsseldorf Straße (Stadtteil Saarn)

Der zentrale Versorgungsbereich Düsseldorf Straße übt die Funktion eines Stadtbezirkszentrums aus. Der Versorgungsraum umfasst den Stadtteil Saarn und teilweise die Stadtteile Broich und Speldorf.

Das Zentrum erstreckt sich entlang der Düsseldorf Straße sowie der Straßburger Allee. Die südliche Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereiches reicht bis zur Kreuzung mit der Bundesstraße 1 (Kölner Straße). Im Norden reicht das Zentrum bis zum Kreuzungsbereich Straßburger Allee. Die östliche und westliche Abgrenzung wurde entlang der vorhandenen Grundstücksgrenzen vorgenommen. Westlich der Düsseldorf Straße gibt es Grundstückstiefen von bis zu 70 Meter, welche für zukünftige Planungen offen gehalten werden könnten. Gegenüber der Zentrenabgrenzung 2008 gibt es geringfügige Anpassungen an die Grundstücksgrenzen sowie eine kleine Erweiterung an der Lehnerstraße. Zudem wurde es durch die vierte Änderung des Bebauungsplanes „Düsseldorf Straße / Lehnerstraße – X 1“ erforderlich, dass die Grenzen des Zentrums im Norden zur Sicherung der gewerblichen Nutzungen zurückgenommen werden.

Das Stadtbezirkszentrum Düsseldorf Straße verfügt gemäß der Einzelhandelserhebung über einen Einzelhandelsbestand von 78 Betrieben mit einer Verkaufsfläche von insgesamt ca. 8.900 qm. Auf den kurzfristigen Bedarf entfallen etwa 35 % der Verkaufsfläche. Der mittelfristige Bedarf kommt auf einen Verkaufsflächenanteil von etwa 26 % und der langfristige Bedarf kommt auf etwa 38 %. Als wesentliche Nahversorgungsanbieter fungieren heute ein Supermarkt, ein Drogeriemarkt und zahlreiche kleinteilige Fachgeschäfte (Bäckereien, Metzgerei, Obst- und Gemüsegeschäfte u.a.). Daneben gibt es fast 100 Komplementärnutzungen. Dabei fallen hohe Anteile an konsumorientierten und medizinischen Dienstleistungen auf.

Das Nahversorgungsangebot im Zentrum ist zwar nicht ausreichend bemessen, um dessen Versorgungsfunktion erfüllen zu können. Die Nahversorgungsfunktion des Zentrums wird jedoch durch den nahe gelegenen Nahversorgungsstandort Düsseldorf Straße 190 – 205 ergänzt und vervollständigt.

Der zentrale Versorgungsbereich Düsseldorf Straße wird wesentlich von dem städtebaulich ansprechend gestalteten Bereich zwischen den Einmündungen Kölner Straße und Straßburger Allee geprägt. Es dominiert ein kleinteiliger Besitz von inhabergeführtem Einzelhandel und Komplementärnutzungen, häufig im mittel- und hochpreisigen Segment. Das Einzelhandelsangebot ist mehrheitlich der mittel- und langfristigen Bedarfsstufe zuzuordnen. Zu erwähnen sind auch ein großflächiger Schuhhandel und ein großflä-

chiger Bau- und Hobbymarkt an der Straßburger Allee sowie der Supermarkt im Saarn-Center am nördlichen Ende der Düsseldorfer Straße.

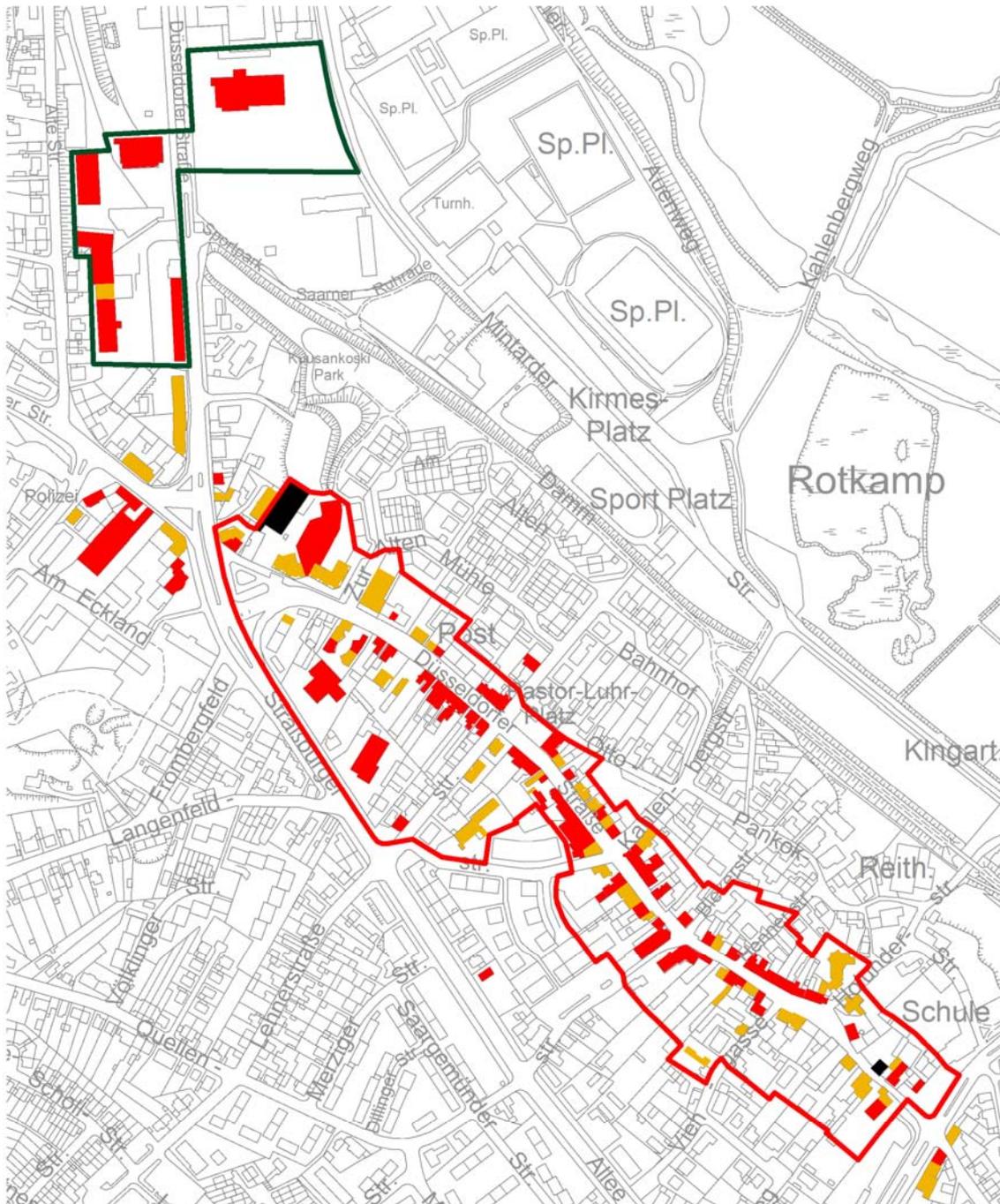
Schlussfolgerung:

Das Stadtbezirkszentrum Düsseldorfer Straße ist – zusammen mit dem ergänzenden Nahversorgungsstandort Düsseldorfer Straße 190–205 betrachtet - im kurz- und mittelfristigen Bedarf bereits heute wettbewerbsfähig aufgestellt. Näheres zum Nahversorgungsstandort folgt im Kapitel 7.2 auf Seite 92. Die Weiterentwicklung des Zentrums kann hier im Bestand erfolgen. Der urbane Charakter des Zentrums sollte gesichert und weiterentwickelt werden. Der Supermarkt-Standort im Saarn-Center sollte weiterentwickelt und zukunftssicher aufgestellt werden.

Stadtbezirkszentrum Düsseldorfer Straße



Karte 5: Stadtbezirkszentrum Düsseldorf Straße



Masterplan Zentren und Einzelhandel

Stadtbezirkszentrum Saarn: Düsseldorf Straße

- Zentrengrenze — Nahversorgungsstandort
- Einzelhandel
- Leerstand
- Komplementärnutzungen

Stadt Mülheim an der Ruhr

Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht
und Stadtentwicklung

Maßstab:



6.3 Stadtbezirkszentrum Mellinghofer Straße / Heifeskamp (Stadtteil Dümpten)

Der zentrale Versorgungsbereich Mellinghofer Straße / Heifeskamp wird als Stadtbezirkszentrum eingestuft. Das Zentrum hat eine Versorgungsfunktion für den Stadtteil Dümpten sowie die angrenzenden Stadtteile Eppinghofen, Winkhausen und Styrum.

Das Zentrum umfasst die Einzelhandelsnutzungen beiderseits der Mannesmannallee, also das Einkaufszentrum „Dümptener Tor“, mehrere Lebensmittelmärkte, einen Elektronikfachmarkt und weitere Einzelhandelsnutzungen und Schnellrestaurants. Der zentrale Versorgungsbereich ist dann über den Heifeskamp mit der Mellinghofer Straße verbunden. Die Rösterei auf der südlichen Straßenseite bleibt dabei ausgespart, weil hier auch zukünftig keine zentrentypischen Nutzungen zu erwarten sind. Das Stadtbezirkszentrum erstreckt sich weiter entlang der Mellinghofer Straße von der Einmündung Gathestraße / Schulthenhofstraße im Süden bis zur Einmündung Mannesmannallee im Norden.

Im Unterschied zum Masterplan Zentren und Einzelhandel 2008 wird das Zentrum vergrößert nun als zu entwickelndes Stadtbezirkszentrum ausgewiesen. Notwendige Investitionen zur Gestaltung des Stadtbezirkszentrums sind in den vergangenen Jahren noch nicht erfolgt. Die Einbeziehung der Einzelhandelsnutzungen entlang des Heifeskamp und der Mannesmannallee in das Zentrum erfolgt aufgrund des Bestandes und weil die Mellinghofer Straße alleine nicht den erforderlichen Platz zur Schaffung eines Stadtbezirkszentrums bietet. Die Einzelhandelsnutzungen entlang der westlichen Straßenseite der Mannesmannallee sind dabei aufgrund der in den letzten Jahren hinzugekommenen Einzelhandelsnutzungen nunmehr ebenfalls in das Zentrum einzubeziehen.

Der zentrale Versorgungsbereich verfügt bereits über 35 Einzelhandelsnutzungen mit 26.250 qm Verkaufsfläche, die überwiegend im Einkaufszentrum „Dümptener Tor“ und entlang der Mannesmannallee mit seinen Fach- und Lebensmittelmärkten angesiedelt sind. Entlang der Mellinghofer Straße sind überwiegend kleinteilig strukturierte Einzelhandelsanbieter vorhanden. Auf den kurzfristigen Bedarf entfallen 14.155 qm Verkaufsfläche. Das sind etwa 54 % der gesamten Einzelhandelsfläche. Weitere 7.635 qm Verkaufsfläche entfallen auf die Sortimentsgruppe Bekleidung, Schuhe, Sport. Großflächige Anbieter sind real, Edeka und Aldi beim kurzfristigen Bedarf sowie Media Markt, Adler und Intersport beim mittel- und langfristigen Bedarf. Es gibt fast 40 Komplementärnutzungen, die überwiegend an der Mellinghofer Straße verortet sind.

Wenngleich die Einzelhandelsansiedlungen am Heifeskamp und der Mannesmannallee überwiegend auf die sogenannten „Autokunden“ abzielen, so stellen sie dennoch die Ver-

sorgung der Bevölkerung des Stadtteils Dümpten in Bezug auf das Einzelhandelsangebot sicher. Der zentrale Versorgungsbereich ist an der Mellinghofer Straße noch zu entwickeln, insbesondere sollte die Ansiedlung weiterer Komplementärnutzungen gestärkt werden. Der nun neu abgegrenzte zentrale Versorgungsbereich stellt das bereits im Bestand vorhandene Stadtbezirkszentrum dar.

Allerdings weist das Zentrum einige Gestaltungsmängel auf, die der Zielsetzung, ein Identifikationsraum für die Einwohner zu sein, entgegenstehen. So weist der Heifeskamp zwischen Mellinghofer Straße und Mannesmannallee nur eine geringe Aufenthaltsqualität auf. Zudem ist die Mellinghofer Straße immer noch überwiegend auf den fließenden Verkehr ausgerichtet.

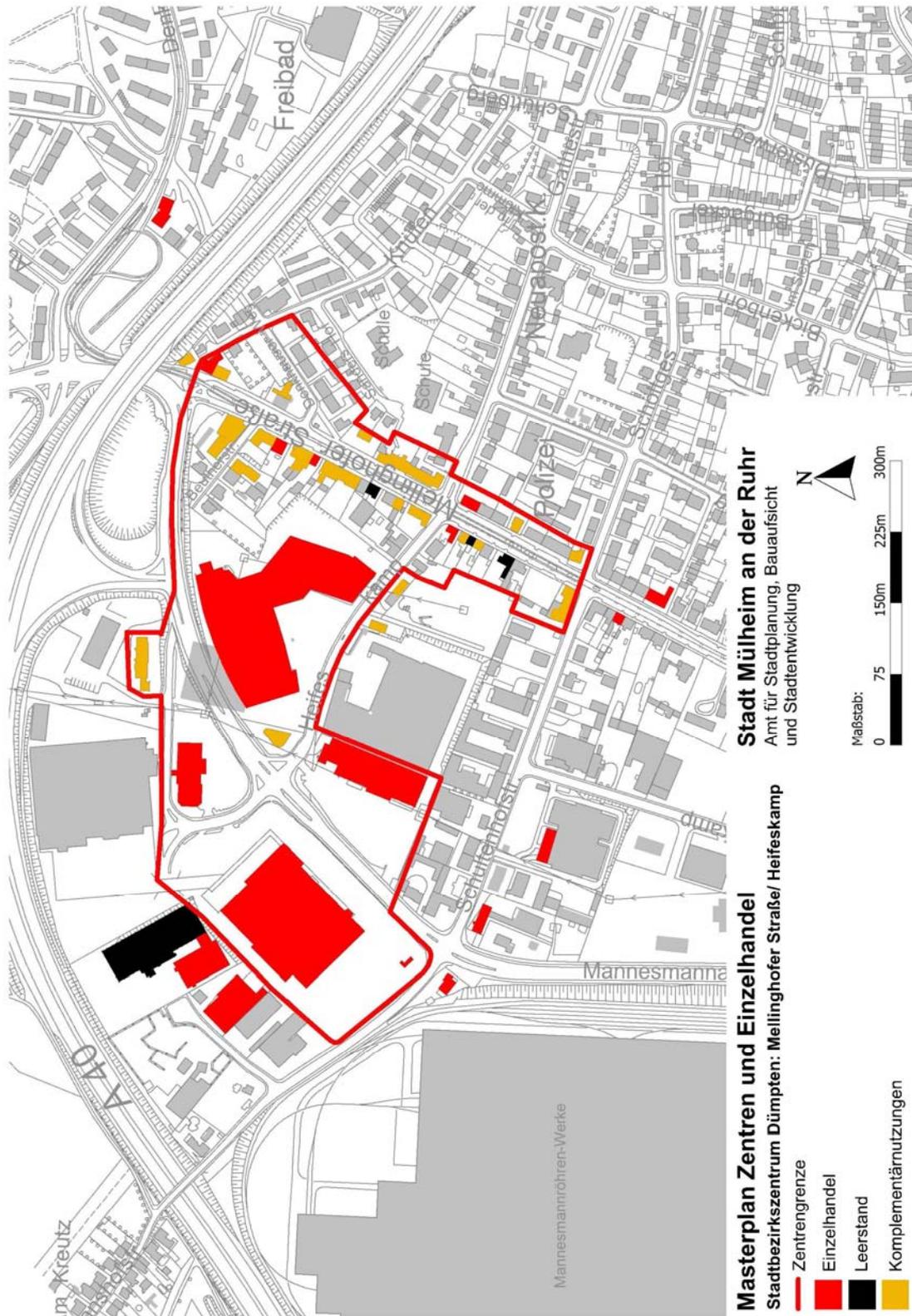
Schlussfolgerung:

Mit dem Einkaufszentrum „Dümptener Tor“ ist der Kristallisationsbereich des Stadtbezirkszentrums Dümpten geschaffen worden. Neben der Umgestaltung des Heifeskamp sind – abgeleitet aus der Rahmenplanung Dümpten – gestalterische Aufwertungen einschließlich weiterer Verkehrsberuhigungsmaßnahmen an der Mellinghofer Straße vorgesehen, die die Attraktivität des Stadtbezirkszentrums weiter erhöhen dürften. Erste – temporäre - Maßnahmen wurden dort im Rahmen des Projektes „Simply City“ umgesetzt. Das Grundstück der ehemaligen Tankstelle an der Einmündung Denkhäuser Weg kann – zusammen mit den angrenzenden Grabeländern - als Entwicklungsfläche in Betracht gezogen werden.

Das Einzelhandelsangebot im zentralen Versorgungsbereich bietet bereits heute eine gute Versorgung der Bevölkerung und bedarf keiner Erweiterung. Die Mellinghofer Straße kann insbesondere zur Ansiedlung von weiteren Komplementärnutzungen genutzt werden.

Das Nebenzentrum verfügt über eine großzügige Verkaufsflächenausstattung in den Sortimenten Bekleidung, Schuhe, Sport (ca. 7.500 qm VK) sowie Elektrowaren (ca. 3.700 qm VK). Sollten die Verkaufsflächenzahlen in diesen Sortimenten weiter ansteigen, kann eine Übererfüllung der Versorgungsfunktion nicht ausgeschlossen werden. Verkaufsflächenausweitungen in den Sortimenten Elektrowaren und Bekleidung, Schuhe, Sport sollten deshalb, auch mit Rücksicht auf die Innenstadt, vermieden werden.

Karte 6: Stadtbezirkszentrum Mellinghofer Straße / Heifeskamp



6.4 Stadtteilzentrum Duisburger Straße (Stadtteil Speldorf)

Der zentrale Versorgungsbereich Duisburger Straße wird als Stadtteilzentrum eingestuft.

Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich entlang der Duisburger Straße sowie der östlichen Straßenseite der HansasträÙe bis zum Aldi Lebensmitteldiscounter als Abgrenzung in nördlicher Richtung. Die westliche Abgrenzung stellt das ehemalige Straßenbahn-Depot dar. In östlicher Richtung reicht das Zentrum bis zum Gelände des ehemaligen Bahnhofs Speldorf.

Gegenüber der Zentrenabgrenzung 2008 wird die Zentrumsgrenze in nördlicher und östlicher Richtung erweitert. Damit werden auch der Lebensmitteldiscounter und der Drogeriemarkt an der HansasträÙe als wichtige Frequenzbringer in das Zentrum einbezogen. Aufgrund der räumlichen Nähe zum restlichen Zentrumsbereich und dem Fehlen eines weiteren Lebensmittelmarktes unmittelbar im Zentrum ist diese Zuordnung gerechtfertigt. Die Umnutzung der gegenüber liegenden Lederfabrik in ein Seniorenwohnheim mit einer Kindertageseinrichtung hat zu einer deutlichen städtebaulichen Aufwertung dieses Bereiches geführt.

Die GMA-Erhebung hat einen Einzelhandelsbestand von 35 Betrieben mit zusammen 6.090 qm Verkaufsfläche ergeben. Auf den kurzfristigen Bedarf entfallen etwas mehr als 60 % der Gesamtverkaufsfläche. Zwischen Depot und Einmündung Friedhofstraße und teilweise darüber hinaus ist ein dichter Einzelhandelsbesatz inhabergeführter Geschäfte vorhanden. Die Erhebung hat zudem ca. 70 Komplementärnutzungen ergeben, von denen viele auf den medizinischen Bereich entfallen.

Daneben gibt es auch einige Leerstände. Besonders die Leerstände im Depot belasten das Zentrum. Das Fehlen eines frequenzbringenden Ankerbetriebes an der Duisburger Straße macht sich hier negativ bemerkbar.

Die Nahversorgungsfunktion des Zentrums wird durch die Nahversorgungsstandorte Duisburger Straße 365-371 und Wissollstraße sowie den – allerdings autokundenorientierten – Sonderstandort Weseler Straße ergänzt.

Schlussfolgerung:

Die Probleme des Zentrums sind wesentlich auf die Mindernutzung des Depots zurückzuführen. Nach der Schließung des Penny-Marktes hat zunächst unter anderem die Insolvenz des Depot-Eigentümers eine neue Nutzung, zum Beispiel durch einen Lebensmittelmarkt, behindert. Von einem Supermarkt würde eine spürbare Belebung des Zentrums

ausgehen. Der zweite problematische Leerstand ist das ehemalige Plus-Ladenlokal an der Einmündung Flockenweg. Das Gebäude und das Ladenlokal sind modernisierungsbedürftig.

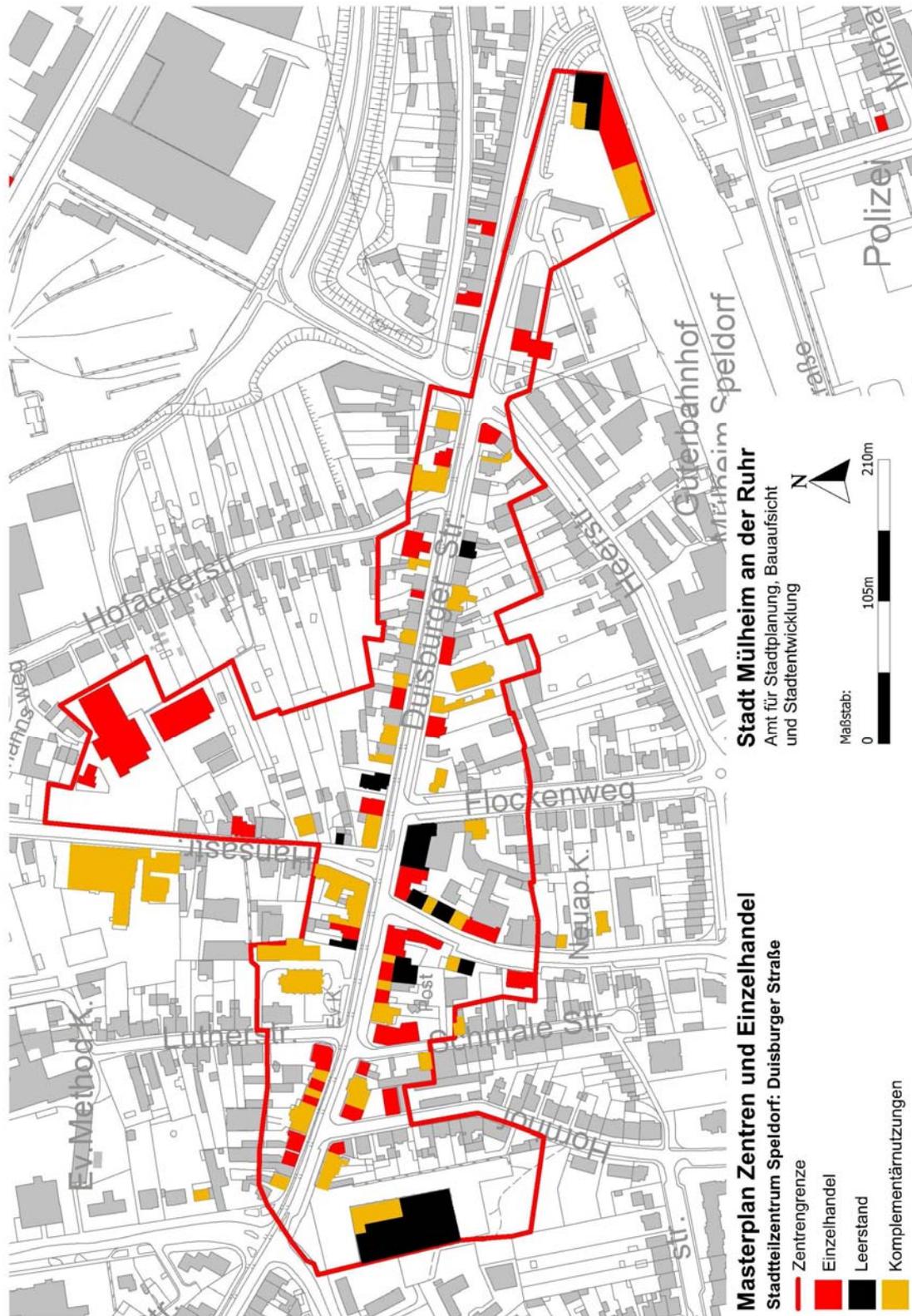
Beide Gebäude haben eine zentrale Bedeutung für das Zentrum. Insofern ist es gewünscht, die Immobilien wieder einer angemessenen Einzelhandelsnutzung zuzuführen. Die Verwaltung hat allerdings keinen Einfluss auf die Eigentümer.

Die Ansiedlung der Hochschule Ruhr West könnte zu einer Belebung des Stadtteilzentrums führen. Insoweit eröffnet die Zentrumserweiterung nach Osten zusätzliche Möglichkeiten zur Nutzung des hinzukommenden Kundenpotenzials.

Stadtteilzentrum Duisburger Straße



Karte 7: Stadtteilzentrum Duisburger Straße



6.5 Stadtteilzentrum Prinzeß-Luise-Straße (Stadtteil Broich)

Der zentrale Versorgungsbereich Prinzeß-Luise-Straße übt die Funktion eines Stadtteilzentrums aus.

Der zentrale Versorgungsbereich umfasst im Wesentlichen die Prinzeß-Luise-Straße. Im Norden reicht die Abgrenzung bis vor die Einmündung Kurfürstenstraße. Zwischen der Einmündung Kurfürstenstraße und der Kreuzung Prinzeß-Luise-Straße / Bülowstraße schließt der Zentrumsbereich nur die östliche Straßenseite ein. Im Süden werden Grundstücke südlich der Pestalozzistraße und entlang der Kirchstraße einbezogen und nach Osten reicht das Zentrum bis zur östlichen Grundstücksgrenze der „Neuen Mitte Broich“.

Etwa ein Kilometer südlich des Zentrums befindet sich an der Prinzeß-Luise-Straße ein Lebensmitteldiscounter, der eine Versorgungsfunktion für die dort anwohnende Bevölkerung ausübt und damit die Nahversorgungsfunktion des Zentrums unterstützt.

Gegenüber der Abgrenzung im Masterplan Zentren und Einzelhandel 2008 wird der zentrale Versorgungsbereich entlang der Prinzeß-Luise-Straße nach Süden bis südlich der Einmündung Pestalozzistraße erweitert. Dort gibt es einige ungenutzte oder untergenutzte Grundstücke, die zum Teil größere Gartenflächen umfassen und für eine Weiterentwicklung des Zentrums als Entwicklungspotential in Betracht kommen könnten. Dagegen wird der ehemalige Standort von Elektronik Neumann im Kreuzungsbereich Bülowstraße / Reichstraße – heute als Bürogebäude genutzt - aus dem Zentrumsbereich herausgenommen. Auf absehbare Zeit scheint das Grundstück nicht als Entwicklungsfläche für den zentralen Versorgungsbereich zur Verfügung zu stehen. Die Grundschule an der Kurfürstenstraße entfällt aufgrund der Schließung der Schule. Zudem ist der Standort aufgrund des ruhigen Wohnstraßencharakters der Kurfürstenstraße für eine Einzelhandelsnutzung ungeeignet.

Der Einzelhandelsbestand des zentralen Versorgungsbereiches Prinzeß-Luise-Straße umfasst 11 Betriebe mit zusammen 1.440 qm Verkaufsfläche. Etwa 84 % der Verkaufsfläche entfallen auf den kurzfristigen Bedarf. Neben einem großflächigen Supermarkt überwiegen kleinteilige, inhabergeführte Einzelhandelsnutzungen. Der zentrale Versorgungsbereich verfügt darüber hinaus über ungefähr 30 Komplementärnutzungen. Es gibt mehrere Leerstände, die sich überwiegend in der „Neuen Mitte Broich“ entlang der Pestalozzistraße befinden.

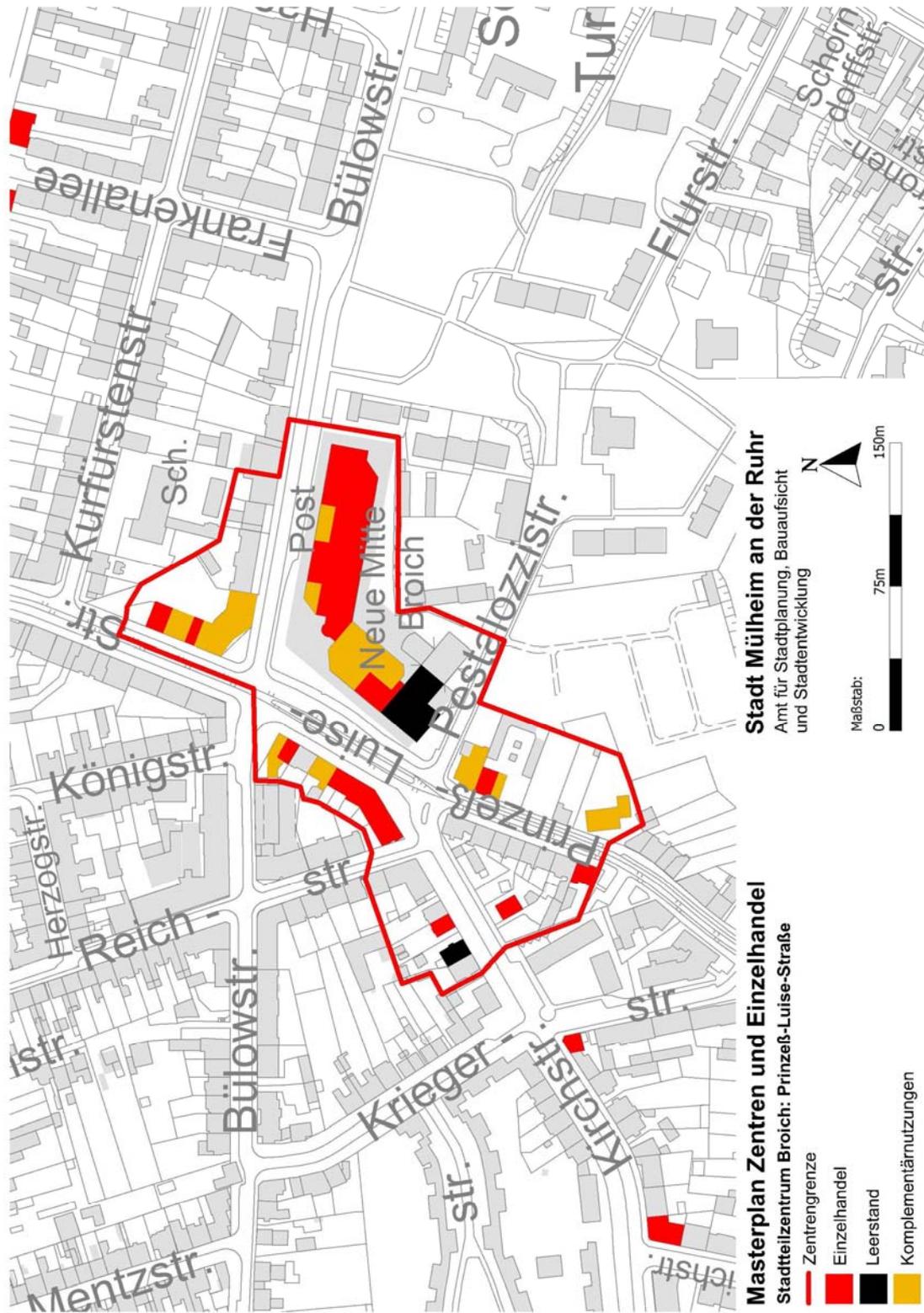
Schlussfolgerung:

Insgesamt erfüllt das Zentrum die Versorgung der Bevölkerung mit den Waren des täglichen Bedarfs und bietet, auch durch den Bau der Hochschule Ruhr West an der Duisburger Straße, weiteres Entwicklungspotenzial. So wird das geplante Studentenwohnheim an der Bülowstraße zu einer Erhöhung des Kundenpotentials im Zentrum führen.

Die Leerstände bieten Potenzial für weitere Einzelhandelsansiedlungen oder Komplementärnutzungen. Darüber hinaus sollten gestalterische Mängel im Straßenraum behoben werden.

Stadtteilzentrum Prinzeß-Luise-Straße

Karte 8: Stadtteilzentrum Prinzeß-Luise-Straße



6.6 Stadtteilzentrum Luxemburger Allee (Stadtteil Saarn)

Der zentrale Versorgungsbereich Luxemburger Allee wird als Stadtteilzentrum klassifiziert.

Das sehr kompakte Zentrum erstreckt sich über eine Länge von etwa 200 m entlang der Luxemburger Allee. Gegenüber der Abgrenzung 2008 sind bis auf kleinere Anpassungen entlang der Grundstücksgrenzen keine wesentlichen Veränderungen durchgeführt worden.

Das Stadtteilzentrum hat mit fünf Einzelhandelsbetrieben und einer Verkaufsfläche von zusammen 1.200 qm nur einen geringen Einzelhandelsbesatz. Wesentlicher Anbieter ist dabei ein großflächiger Lebensmittelsupermarkt. Der Einzelhandelsbesatz im Stadtteilzentrum ist fast vollständig dem kurzfristigen Bedarf zuzurechnen. Außerdem sind in dem Stadtteilzentrum etwa 20 Komplementärnutzungen vorhanden. Es gibt dabei einen hohen Anteil an medizinischen Dienstleistungen.

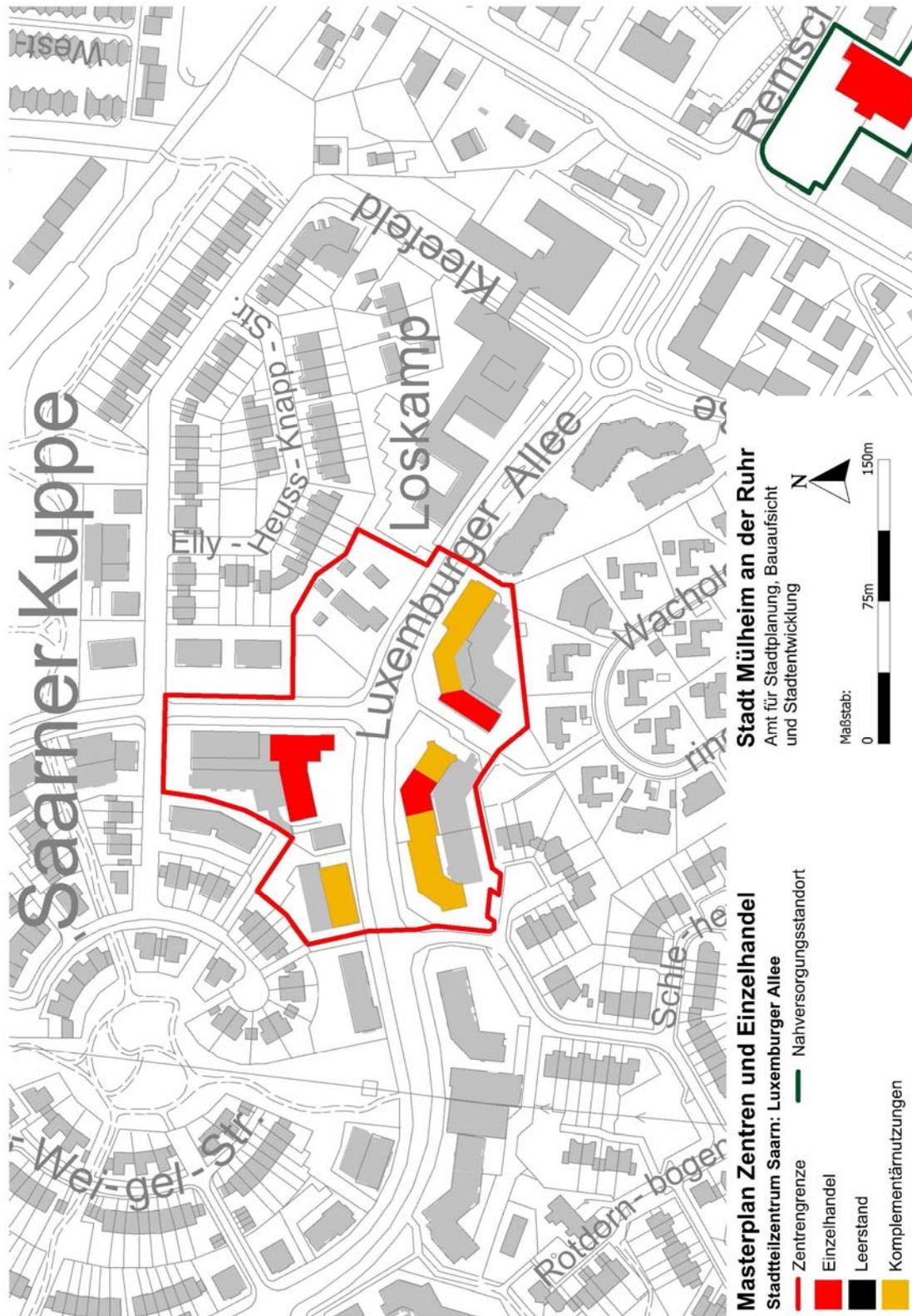
Ein östlich des Zentrums gelegener Lebensmitteldiscounter an der Remscheider Straße ergänzt die Nahversorgung. Seine Lage an der vielbefahrenen Bundesstraße 1 erschwert jedoch die fußläufige Erreichbarkeit für die Bewohner der „Saarner Kuppe“.

Im Rahmen der Erarbeitung des Masterplans wurde geprüft, ob eine Erweiterung des Zentrums durch die Einbeziehung der nördlich des Zentrums gelegenen öffentlichen Grünfläche möglich ist. Die Ausweitung des Zentrums könnte sinnvoll sein, falls der Supermarkt eine Erweiterung planen sollte oder weitere Einzelhandelsmärkte im Zentrum ansiedeln wollen. Gegenüber der Grünfläche befindet sich jedoch ein Allgemeines Wohngebiet. Die Anwohner würden durch die mit einer Erweiterung des Zentrums einhergehenden Belästigungen, insbesondere Verkehr und Lärm, in unzumutbarer Weise beeinträchtigt. Insofern wird auf eine Erweiterung des Zentrums verzichtet. Im Übrigen erfüllt das Zentrum derzeit seine Versorgungsfunktion im vollen Umfang.

Schlussfolgerung:

Das Zentrum versorgt die angrenzenden Wohnbereiche auf der „Saarner Kuppe“ mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs. Zeitgemäße Weiterentwicklungen sind durch Anpassungen der Angebotspalette möglich.

Karte 9: Stadtteilzentrum Luxemburger Allee



6.7 Stadtteilzentrum Oberhausener Straße (Stadtteil Styrum)

Der zentrale Versorgungsbereich Oberhausener Straße wird in die Zentrenstruktur als Stadtteilzentrum aufgenommen. Das Zentrum erfüllt eine Versorgungsfunktion für den Stadtteil Styrum nördlich der Bahntrasse.

Das Zentrum erstreckt sich entlang der Oberhausener Straße vom Standort eines Lebensmitteldiscounters südlich der Einmündung Fröbelstraße bis hin zur Einmündung Von-der-Tann-Straße im Norden. Gegenüber der Abgrenzung aus dem Jahr 2008 wird die Zentrumsgröße nicht wesentlich verändert.

In dem zentralen Versorgungsbereich sind bei der Einzelhandelserhebung 24 Einzelhandelsbetriebe mit zusammen 3.915 qm Verkaufsfläche ermittelt worden. Davon entfallen 2.345 qm Verkaufsfläche auf den kurzfristigen Bedarf. Das sind etwa 60 % der gesamten Verkaufsfläche im Zentrum.

Wichtige Anbieter in dem zentralen Versorgungsbereich sind ein kleinflächiger Lebensmitteldiscounter, ein Getränkefachmarkt sowie ein Sonderpostenmarkt. Ansonsten wird das Zentrum vom kleinteiligen, inhabergeführten Einzelhandel geprägt. Der Einzelhandel wird durch fast 70 Komplementärnutzungen ergänzt.

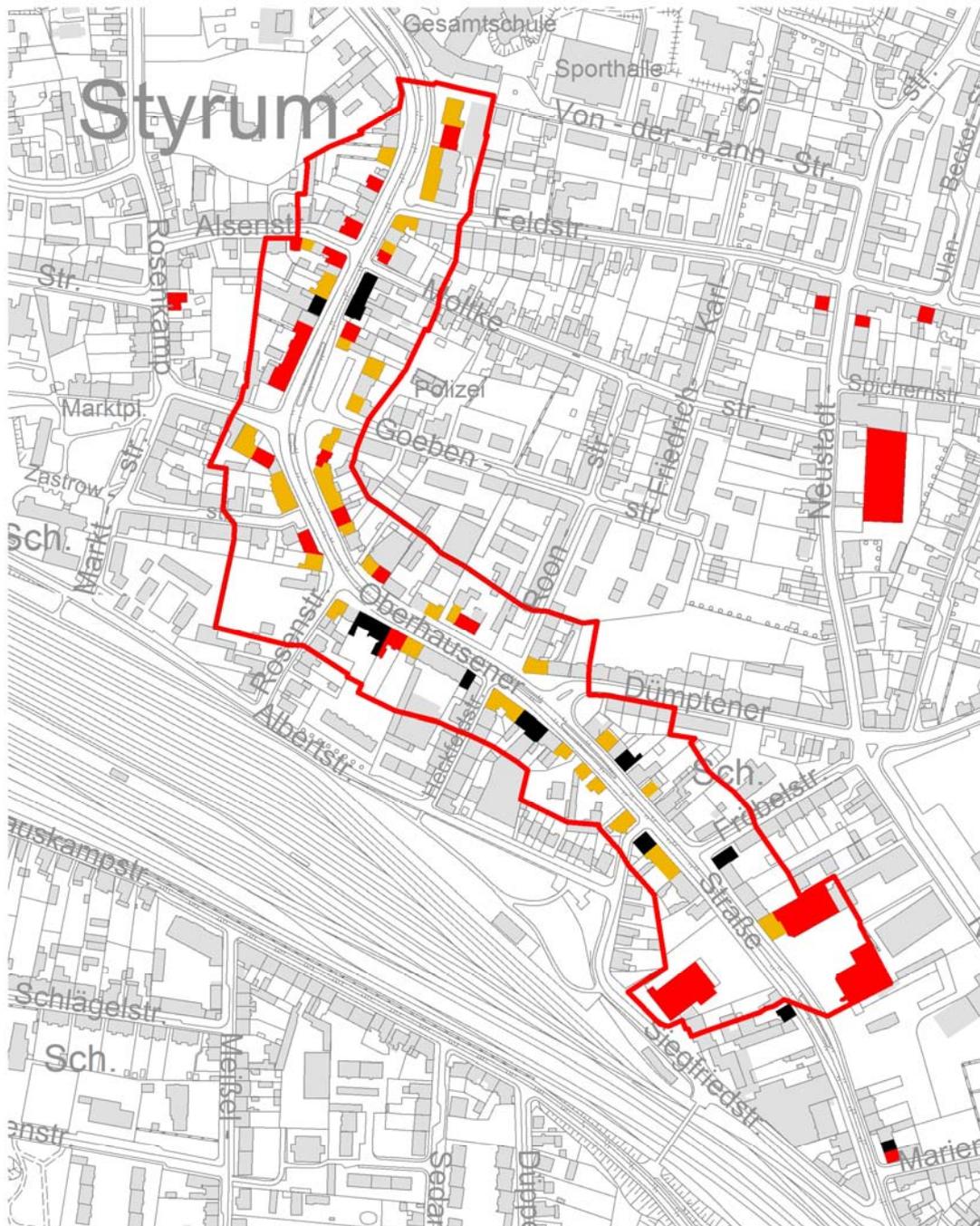
Die größte Nutzungsdichte ist zwischen den Einmündungen Rosenstraße und Feldstraße feststellbar. Südlich der Einmündung Rosenstraße verringert sich die Nutzungsdichte spürbar und es treten vermehrt Leerstände auf. Es besteht die Gefahr, dass sich die erkennbaren Trading-Down-Tendenzen verfestigen.

Schlussfolgerung:

Die Nahversorgungsfunktion des Zentrums wird nach dem Weggang eines Lebensmittel-discounters noch durch die verbliebenen Märkte im Süden des Zentrums sowie durch zahlreiche kleinteilige Anbieter sichergestellt.

Es wird eine Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches durch gestalterische Maßnahmen empfohlen. Insbesondere sollten die Planungen zur Umgestaltung des Marktplatzes an der Einmündung Rosenkamp (Konzept Säulenfuß) fortgesetzt werden.

Karte 10: Stadtteilzentrum Oberhausener Straße



Masterplan Zentren und Einzelhandel

Stadtteilzentrum Styrum: Oberhausener Straße

- Zentrengrenze
- Einzelhandel
- Leerstand
- Komplementärnutzungen

Stadt Mülheim an der Ruhr

Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht
und Stadtentwicklung

Maßstab:



6.8 Stadtteilzentrum Eppinghofer Straße (Stadtteil Eppinghofen)

Der zentrale Versorgungsbereich an der Eppinghofer Straße wird als Stadtteilzentrum eingestuft. Das Zentrum erstreckt sich in Nord-Süd-Richtung entlang der Eppinghofer Straße. Die nördliche Ausdehnung reicht auf der westlichen Straßenseite über die Einmündung Engelbertusstraße hinaus und auf der östlichen Straßenseite bis zur Kreuzung Eppinghofer Straße / Aktienstraße. Im Süden stellt eine Potentialfläche im Kreuzungsbereich Eppinghofer Straße / Parallelstraße die Zentrumsgrenze dar. Die Ost-West Ausdehnung des Zentrums beträgt im Mittel etwa 75 Meter.

Im Vergleich zur Zentrenabgrenzung 2008 wird das Zentrum nun im Norden weiter gefasst und reicht jetzt bis zur Aktienstraße. Im Süden wird eine Potenzialfläche im Kreuzungsbereich Eppinghofer Straße / Parallelstraße einbezogen. An der Heißener Straße wird das Zentrum wegen einiger aufgegebenen Einzelhandelsnutzungen enger gefasst.

Das Zentrum verfügt gemäß Einzelhandelserhebung über 23 Einzelhandelsbetriebe mit 1.325 qm Verkaufsfläche sowie 65 Komplementärnutzungen. Sieben leerstehende Ladenlokale bedeuten eine Leerstandsquote von über 20 %. Die Betriebe weisen überwiegend kleinteilige Strukturen auf. Etwa 55 % des Einzelhandels entfällt auf den kurzfristigen Bedarf. Türkische Lebensmittelmärkte stellen den Grundbedarf sicher. Dies lässt sich mit dem hohen Migrantenanteil in der Einwohnerschaft von Eppinghofen erklären. Die Versorgungsfunktion des Zentrums wird zudem durch den Nahversorgungsstandort Uhlandstraße ergänzt.

Bei den Komplementärnutzungen sind die konsumorientierten Dienstleistungen und die Gastronomie besonders stark vertreten. Medizinische Dienstleistungen sind dagegen nur wenige vorhanden. Hier macht sich die Nähe zur Innenstadt bemerkbar. Die Versorgungsfunktion des Zentrums reduziert sich durch diese Nähe zwangsläufig auf eine Ergänzung der Innenstadtanbieter.

Schlussfolgerung:

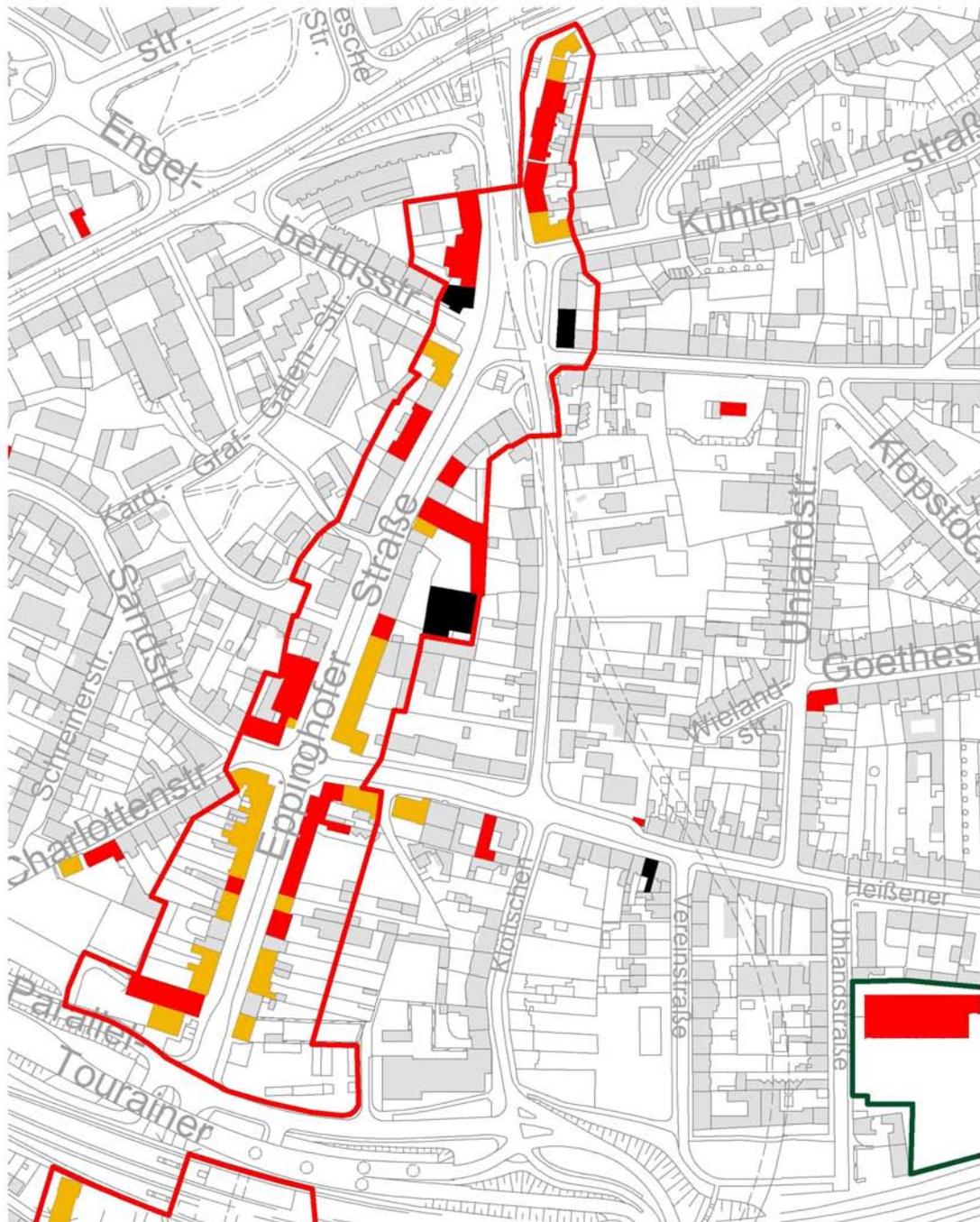
Das Zentrum erfüllt durchaus seine Versorgungsfunktion im Stadtteil Eppinghofen. Probleme bereiten der fehlende Parkraum sowie die starken Durchgangsverkehre. Der Umbau der Straße Klöttchen mit Zweirichtungsverkehr soll hier Entlastung bringen. Eine Weiterentwicklung des Zentrums ist mit der Potenzialfläche möglich. Das Integrierte Handlungskonzept für die Innenstadt empfiehlt eine gestalterische Aufwertung des öffentlichen Raumes an der Eppinghofer Straße.

Aufgrund der besonderen Problemlagen in Eppinghofen (hoher Migrantenanteil, niedriges Einkommen, hohe Arbeitslosigkeit, niedriger Bildungsstand) sind auch soziale Maßnahmen im Stadtteil geeignet, dem Zentrum zu helfen. Das Stadtteilmanagement wurde 2008 in Eppinghofen eingeführt und hat sich seit dem etabliert.

Stadtteilzentrum Eppinghofer Straße



Karte 11: Stadtteilzentrum Eppinghofer Straße



Masterplan Zentren und Einzelhandel

Stadtteilzentrum Eppinghofen: Eppinghofer Straße

- Zentrengrenze
- Nahversorgungsstandort
- Einzelhandel
- Leerstand
- Komplementärnutzungen

Stadt Mülheim an der Ruhr

Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht
und Stadtentwicklung

Maßstab:



6.9 Stadtteilzentrum Zeppelinstraße (Stadtteil Menden-Holthausen)

Der zentrale Versorgungsbereich Zeppelinstraße wird als Stadtteilzentrum eingestuft.

Das Zentrum erstreckt sich entlang der Zeppelinstraße und dem Werdener Weg von der Einmündung Neudecker Straße bis zur Einmündung Oxfordstraße als Begrenzung im Osten des Zentrums.

Gegenüber der Zentrumsabgrenzung 2008 wird entlang der nördlichen Straßenseite ein etwa 230 Meter breiter Bereich westlich der Einmündung Dinnendahls Höhe aus dem Zentrumsbereich heraus genommen, weil sich hier ausschließlich erhaltenswerte Wohnnutzungen befinden und Nutzungsänderungen nicht zu erwarten sind. Auf der anderen Seite werden der Lebensmitteldiscounter und der Getränkemarkt am Werdener Weg neu in den zentralen Versorgungsbereich einbezogen.

Der zentrale Versorgungsbereich verfügt über 20 Einzelhandelsnutzungen mit insgesamt 3.700 qm Verkaufsfläche. Als Ankernutzungen dienen zwei Lebensmitteldiscounter an den jeweiligen Enden des Zentrums. Ein Supermarkt befindet sich zudem ungefähr in der Mitte des Zentrums. Ansonsten wird das Zentrum überwiegend von kleinteiligen Nutzungen geprägt.

Auf den kurzfristigen Bedarf entfallen 3.340 qm und damit mehr als 90 % der gesamten Verkaufsfläche im Zentrum. Das Einzelhandelsangebot wird durch ungefähr 40 Komplementärnutzungen ergänzt.

Schlussfolgerung:

Innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs überwiegt eine kleinteilige Grundbesitzstruktur. Dieser Umstand erschwert größere Veränderungen im Bestand. Gleichwohl besteht die Möglichkeit für eine zeitgemäße Weiterentwicklung durch Anpassungen der Angebotspalette.

6.10 Stadtteilzentrum Aktienstraße (Stadtteil Winkhausen)

Der zentrale Versorgungsbereich Aktienstraße übt die Funktion eines Stadtteilzentrums aus.

Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich entlang der Aktienstraße. Er umfasst den Kreuzungsbereich Aktienstraße / Klippe / Knappenweg als Begrenzung in südwestlicher Richtung. Im Nordosten wird das Zentrum vom Einfahrbereich der Autobahn 40 begrenzt. Zwischen der Einmündung Freiherr-vom-Stein-Straße und der Autobahnzufahrt verläuft das Zentrum ausschließlich entlang der südlichen Straßenseite.

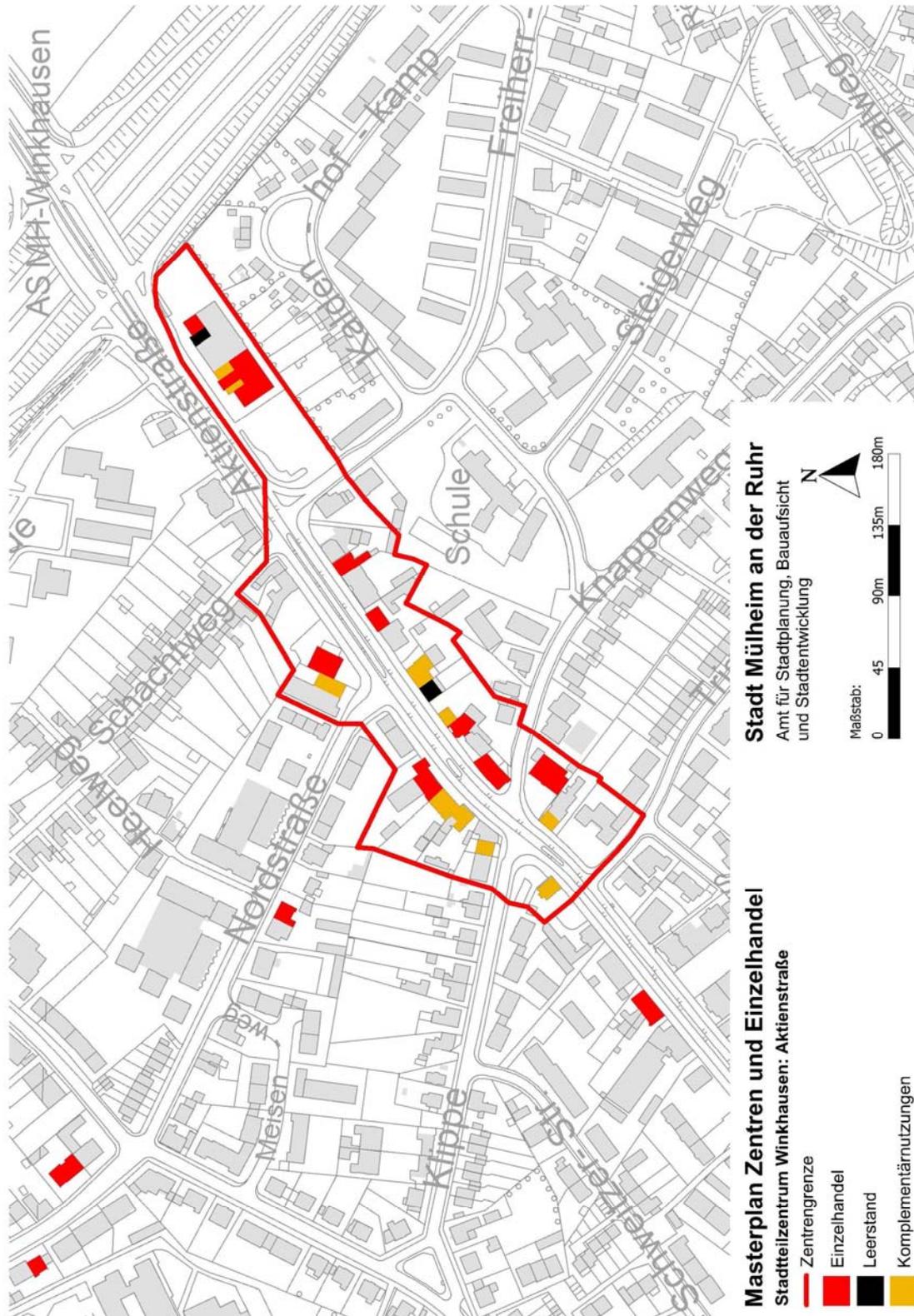
Gegenüber 2008 wurden zwei Häuser mit ausschließlicher Wohnnutzung entlang des Knappenweges aus der Zentrenabgrenzung herausgenommen. Als mögliche Entwicklungsfläche kommt ein Grundstück auf der westlichen Straßenseite der Aktienstraße zwischen den Hausnummern 277 und 289 in Betracht, das derzeit von einem Gebrauchswarenhändler genutzt wird.

Im zentralen Versorgungsbereich sind 17 Einzelhandelsbetriebe mit zusammen 1.640 qm Verkaufsfläche ansässig. Der kurzfristige Bedarf umfasst 1.480 qm Verkaufsfläche. Das sind mehr als 90 % der gesamten Verkaufsfläche. Daneben gibt es über 20 Komplementärnutzungen. Die Versorgungsfunktion des Zentrums wird zudem durch die Nahversorgungsstandorte Zehntweg und Aktienstraße 184 ergänzt.

Schlussfolgerung:

Das Zentrum erfüllt bereits eine wichtige Nahversorgungsfunktion für den Stadtteil Winkhausen. Für eine Weiterentwicklung kommt zudem die beschriebene Entwicklungsfläche in Betracht.

Karte 13: Stadtteilzentrum Aktienstraße



6.11 Stadtteilzentrum Oberheidstraße (Stadtteil Dümpten)

Der zentrale Versorgungsbereich Oberheidstraße wird in der Zentrenstruktur als Stadtteilzentrum eingestuft.

Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich entlang dem Schildberg und der Oberheidstraße. Er beginnt an der Einmündung Schildberg / Wittkampstraße und reicht bis zum Lebensmitteldiscounter an der Einmündung Oberheidstraße / Eigene Scholle. Der Kern des zentralen Versorgungsbereiches befindet sich unmittelbar südlich des Kreuzungsbereiches Oberheidstraße / Denkhäuser Höfe. Hier weitet sich das Zentrum bis zur Einmündung Schaaphausstraße auch auf die östliche Straßenseite auf. Im weiteren Verlauf bleibt der zentrale Versorgungsbereich mit Ausnahme des Lebensmitteldiscounters auf die westliche Straßenseite beschränkt.

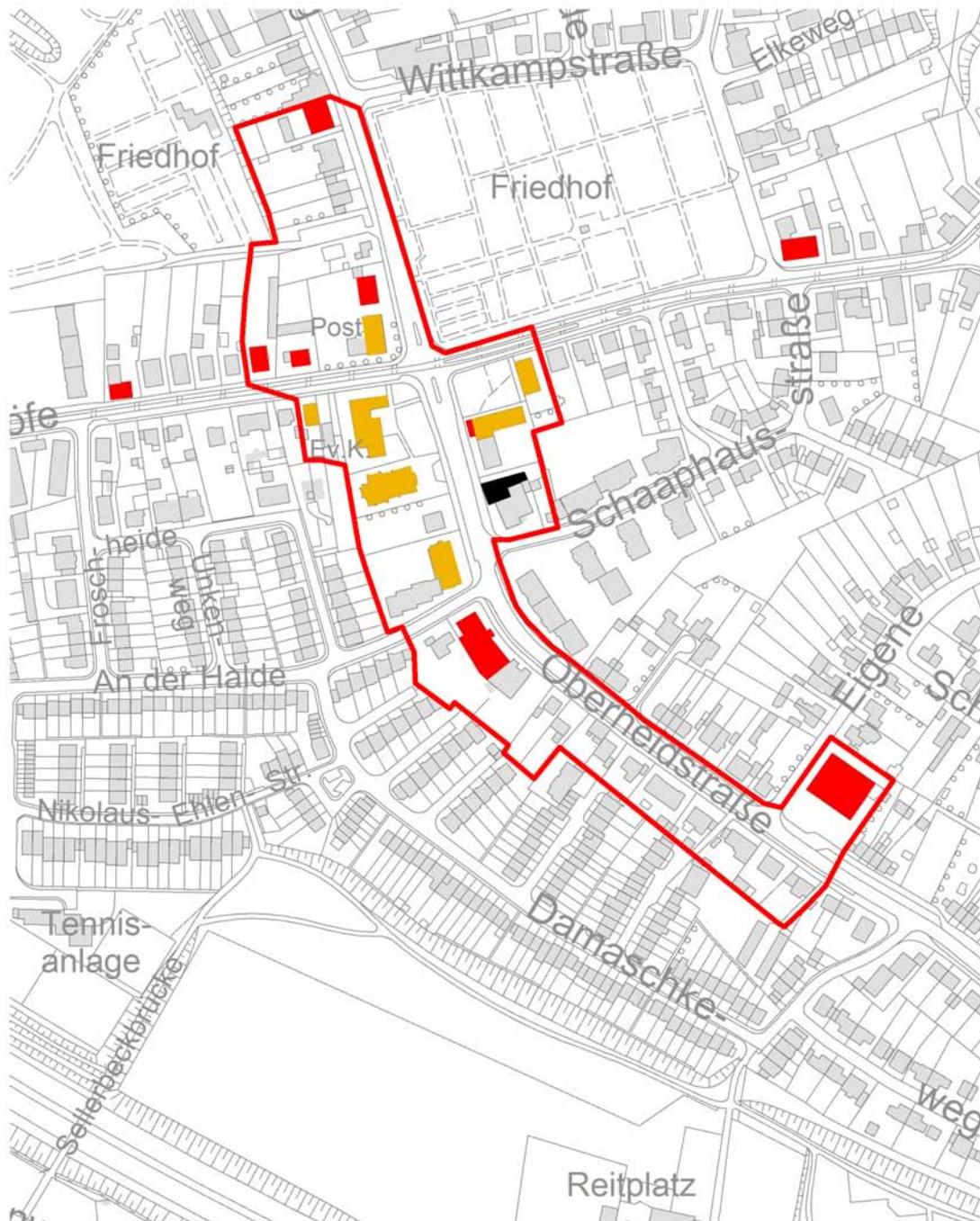
Gegenüber der Abgrenzung im Masterplan Zentren und Einzelhandel 2008 wird der zentrale Versorgungsbereich im Süden und im Norden erweitert. Im Süden wird der Lebensmitteldiscounter einbezogen. Aufgrund der Nahversorgungsfunktion sowie der Schutzbedürftigkeit sollte auch dieser Betrieb dem Zentrum zugeordnet werden. Im Norden wird das Zentrum bis zur Einmündung Wittkampstraße erweitert und so eine dort gelegene Apotheke einbezogen.

Der zentrale Versorgungsbereich Oberheidstraße verfügt über einen Einzelhandelsbesatz von sieben Betrieben mit einer Verkaufsfläche von 1.520 qm. Der gesamte Einzelhandelsbesatz ist dem kurzfristigen Bedarf zuzurechnen. Zu den Betrieben zählen ein Lebensmittelsupermarkt und ein Lebensmitteldiscounter. Alle Einzelhandelsbetriebe sind kleinflächig. Das Einzelhandelsangebot wird durch elf Komplementärnutzungen ergänzt. Am Marktplatz („Geigerplatz“) ist mit einem Kiosk nur noch ein Einzelhandelsanbieter ansässig.

Schlussfolgerung:

Das Stadtteilzentrum bietet den Wohnbereichen im Nordosten von Dümpten, die durch die Autobahn 40 vom restlichen Stadtgebiet getrennt werden, eine wichtige Versorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs. Es besteht die Möglichkeit für eine zeitgemäße Weiterentwicklung durch Anpassungen der Angebotspalette. Eine Aufwertung des Marktplatzes sollte angestrebt werden.

Karte 14: Stadtteilzentrum Oberheidstraße



Masterplan Zentren und Einzelhandel

Stadtteilzentrum Dümpten: Oberheidstr.

- Zentrengrenze
- Einzelhandel
- Leerstand
- Komplementärnutzungen

Stadt Mülheim an der Ruhr

Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht
und Stadtentwicklung

Maßstab:



6.12 Stadtteilzentrum Heißen Kirche (Stadtteil Heißen)

Im Masterplan Zentren und Einzelhandel 2008 wurde der zentrale Versorgungsbereich Heißen Kirche als Stadtbezirkszentrum (B-Zentrum) eingestuft. Bei der Einzelhandelserhebung hat sich jedoch gezeigt, dass es in dem zentralen Versorgungsbereich kein nennenswertes Angebot an Gütern des mittelfristigen Bedarfs (Bekleidung, Schuhe, Sport, Bücher, Schreib- und Spielwaren) gibt und – auch wegen des nahe gelegenen Rhein-Ruhr-Zentrums – keine entsprechende Nachfrage erkennbar ist. Der zentrale Versorgungsbereich Heißen Kirche wird deshalb nunmehr als Stadtteilzentrum klassifiziert.

Die westliche Grenze des Zentrums stellt das Ladenzentrum mit Märkten von Edeka und Aldi zwischen Hingbergstraße und Wiescher Weg dar. Der zentrale Versorgungsbereich verläuft dann entlang der nördlichen Straßenseite der Hingbergstraße bis zur Einmündung Heinrich-Lemberg-Straße. An dieser Gabelung öffnet sich der Zentrumsbereich und umschließt den Heißener Ortskern mit dem Marktplatz sowie der evangelischen und der katholischen Kirche. Das Zentrum endet vor dem Möbelstandort an der Heinrich-Lemberg-Straße. Der Möbelstandort ist nicht dem Zentrum zuzuordnen, weil dort der mit deutlichem Abstand größte Möbelanbieter im Stadtgebiet beheimatet ist und folglich eine gesamtstädtische Versorgungsfunktion wahrnimmt.

Im Vergleich zum Masterplan 2008 wird das Zentrum an der westlichen Grenze weiter gefasst und schließt jetzt auch das Ladenzentrum mit Lebensmitteldiscounter, Supermarkt, Getränkemarkt und einigen kleinflächigen Nutzungen mit ein.

In dem zentralen Versorgungsbereich gibt es insgesamt 33 Einzelhandelsbetriebe mit zusammen 8.845 qm Verkaufsfläche. Etwa 85 % der Verkaufsfläche entfallen auf den kurzfristigen Bedarf. Das Zentrum ist damit stark auf die Nahversorgungsfunktion konzentriert. Wichtige Nahversorgungsanbieter im Zentrum sind drei großflächige Lebensmittelmärkte, ein kleinflächiger Lebensmitteldiscounter, ein Drogeriemarkt sowie zwei Getränkemarkte. Der weitere Einzelhandel im Zentrum wird vom überwiegend kleinteiligen, inhabergeführten Facheinzelhandel geprägt. Außer dem Einzelhandel gibt es noch ca. 60 Komplementärnutzungen.

Im Rahmen des „Simply City“-Verkehrsprojektes wurde im Kreuzungsbereich Paul-Kosmalla-Straße / Hingbergstraße ein Kreisverkehr eingerichtet, die Geschwindigkeit auf einem Abschnitt der Paul-Kosmalla-Straße reduziert und die Anzahl der Verkehrszeichen verringert, um die gegenseitige Rücksichtnahme der Verkehrsteilnehmer zu fördern. Die östlichen Teile des Zentrums werden so besser angebunden. Die Simply-City-Maßnahmen

dienen vor allem der Verbesserung der Verkehrsverhältnisse und der Stärkung der Position von Fußgängern und Radfahrern.

Schlussfolgerung:

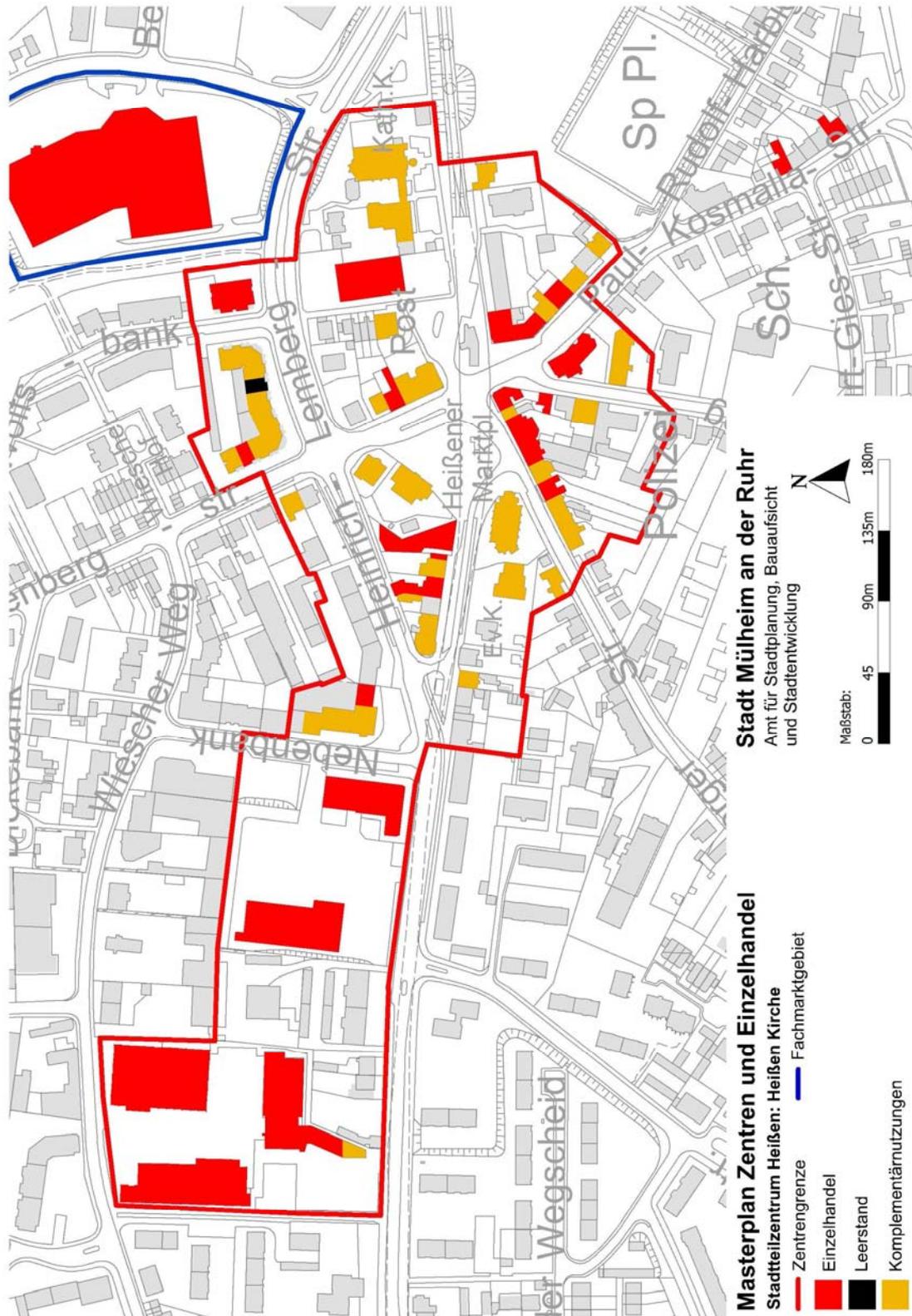
Mit einem Lebensmittelsupermarkt und drei Lebensmitteldiscountern, die überwiegend großflächig sind, ist das Zentrum heute bereits wettbewerbsfähig aufgestellt.

Im Bereich des Marktplatzes hat das Zentrum seinen urbanen Charakter bewahrt. Dieser urbane Charakter des Zentrums sollte erhalten und weiterentwickelt werden.

Stadtteilzentrum Heißen Kirche



Karte 15: Stadtteilzentrum Heißen Kirche



7 Die Nahversorgung

7.1 Die Nahversorgung in Mülheim an der Ruhr

Die Entwicklung im Lebensmitteleinzelhandel wird durch die Tendenz zu immer größeren Lebensmittelmärkten geprägt. Gleichzeitig sinkt die Anzahl der Betriebsstätten im Lebensmitteleinzelhandel. Da größere Lebensmittelmärkte auch größere Einzugsbereiche benötigen, nimmt die Entfernung zwischen den Lebensmittelmärkten zu. Damit droht eine Verschlechterung der wohnungsnahen Versorgung. Auswirkungen zeigen sich auch in den zentralen Versorgungsbereichen, denen die Bereitstellung von Ansiedlungsflächen in den benötigten Größenordnungen zunehmend schwer fällt.

Die Sicherung und Stärkung der Nahversorgung ist deshalb ein wichtiges Ziel der Mülheimer Stadtentwicklung. Dabei sind zunächst die zentralen Versorgungsbereiche zu stärken und zu entwickeln, weil dort eine umfassende Nahversorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs stattfindet. Ergänzend gibt es Nahversorgungsstandorte zur Sicherung der wohnungsnahen Versorgung. Nahversorgungsstandorte sind Standorte von Supermärkten oder Lebensmitteldiscountern außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, die integriert gelegen sind und eine Funktion für die wohnungsnaher Versorgung haben. Teilweise werden die Standorte durch weitere Angebote ergänzt. Typische Ergänzungen sind Getränke-, Drogerie- oder Tiermärkte. Allerdings haben Nahversorgungsstandorte kein umfassendes Versorgungsangebot, so dass sie keine zentralen Versorgungsbereiche sind. Gleichwohl sind sie ein wichtiger und schützenswerter Teil der Mülheimer Einzelhandelsstruktur. So soll ein engmaschiges Nahversorgungsnetz entstehen, dass der Bevölkerung eine fußläufige Nahversorgung ermöglicht.

Um das Ziel der flächendeckenden Nahversorgung zu erreichen sind Regelungen notwendig, die sicherstellen, dass die Nahversorgung vornehmlich in den zentralen Versorgungsbereichen stattfindet. Darüber hinaus sollte die Ansiedlung von strukturprägenden Nahversorgungsbetrieben unter bestimmten Bedingungen auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche möglich sein, wenn der Ansiedlungsstandort städtebaulich integriert gelegen und fußläufig erreichbar ist, wenn es ein ausreichendes Bevölkerungspotential im Naheinzugsgebiet gibt und wenn keine Konkurrenz zu einem zentralen Versorgungsbereich besteht.

Ein ausreichendes Bevölkerungspotential im Naheinzugsgebiet kann dann als gegeben angesehen werden, wenn die sortimentsbezogene Umsatzerwartung eines Lebensmittelmarktes höchstens 35 % der sortimentsbezogenen Kaufkraft im Naheinzugsgebiet be-

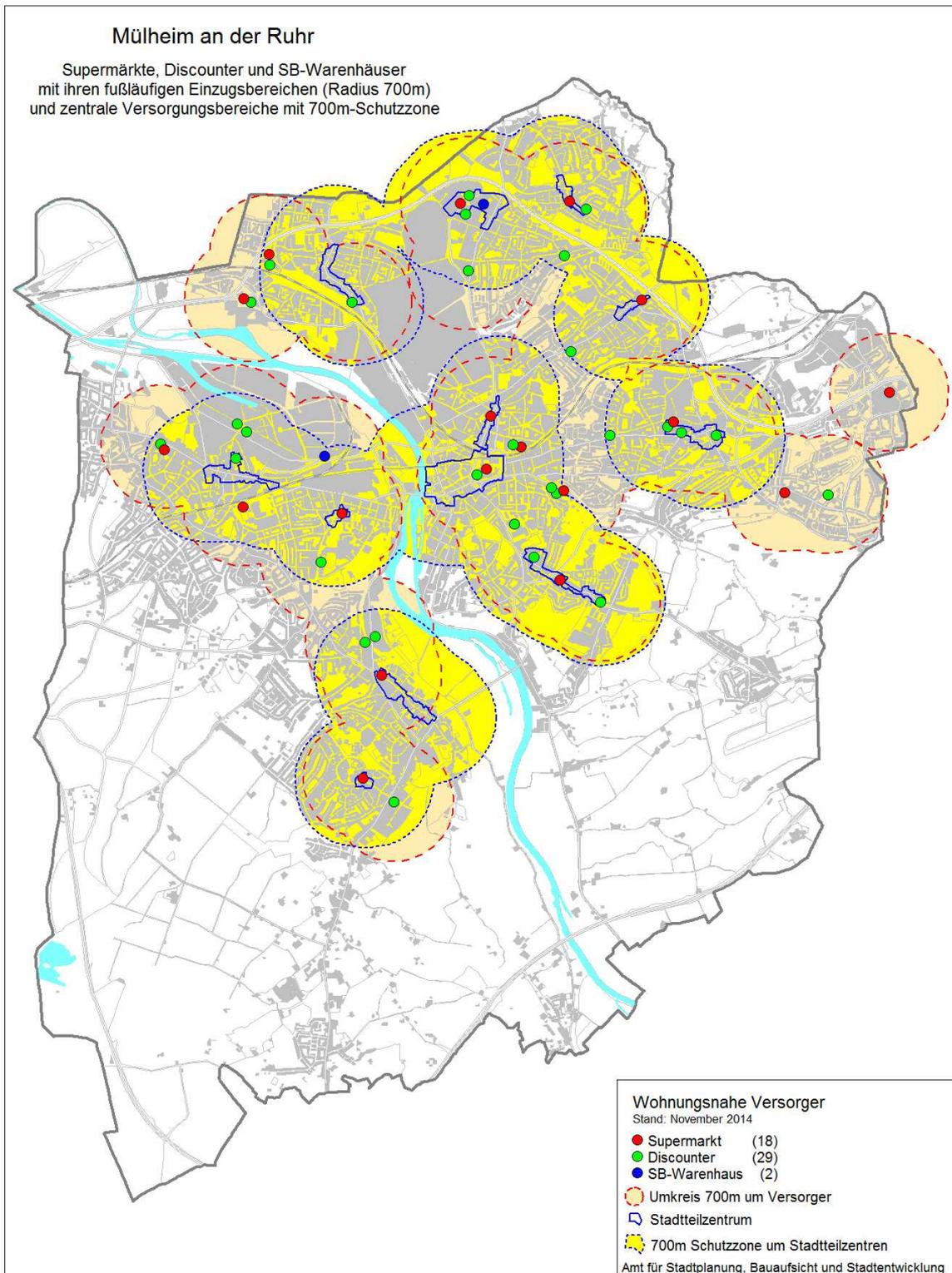
trägt¹⁸. Um eine Konkurrenz zu einem zentralen Versorgungsbereich zu vermeiden, sollen die 700-Meter-Einzugsbereiche der zentralen Versorgungsbereiche als „Schutzzonen“ dienen. Innerhalb dieser Schutzzonen soll es keine neuen Nahversorgungsstandorte geben. Soweit bereits Nahversorgungsstandorte in dieser Zone existieren, sollen diese nicht erweitert werden.

Üblicherweise wird zur Beurteilung der Nahversorgungsqualität das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel betrachtet. In Mülheim an der Ruhr zeigen die Verkaufsflächenausstattung von 460 qm je 1.000 Einwohner sowie die Zentralität von 107 % bei Nahrungs- und Genussmitteln eine Vollversorgung im Bereich der Nahversorgung. Um die Qualität der Nahversorgung beurteilen zu können ist zusätzlich die räumliche Verteilung der Anbieter zu beachten. Karte 16 zeigt die Standorte der Supermärkte, Discounter und SB-Warnhäuser mit ihren Naheinzugsbereichen von 700 Metern Radius sowie die Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche mit ihren Schutzzonen.

Die Karte verdeutlicht, dass Mülheim an der Ruhr zwar überwiegend über eine gute wohnungsnaher Versorgung verfügt. Dennoch gibt es einige Gebiete, in denen die Einwohner nicht in fußläufiger Entfernung zu einem Supermarkt oder Discounter wohnen. Häufig handelt es sich dabei um Gebiete am dünner besiedelten Stadtrand, die nicht die notwendige Bevölkerung für die Ansiedlung eines wohnungsnahen strukturprägenden Nahversorgungsbetriebs aufweisen. Hier sind insbesondere Mintard, Raadt und Menden zu nennen. Dazu kommen einige Eigenheimsiedlungen am Rande des Siedlungsgebietes, denen ebenso die Bevölkerung für eine eigenständige Nahversorgung fehlt. Selbeck weist zwar ebenfalls nicht die für eine eigene Nahversorgung notwendige Bevölkerung auf; allerdings können die Selbecker das SB-Warenhaus real in Ratingen-Breitscheid unmittelbar hinter der Stadtgrenze als Nahversorger nutzen. Ansonsten ist in diesen Gebieten allenfalls die Ansiedlung von sogenannten „Nachbarschaftsläden“ oder Betrieben des Lebensmittelhandwerks – z.B. einer Bäckerei – sinnvoll.

¹⁸ Siehe Einzelhandelserlass NRW 2008, Punkt 2.8.

Karte 16: Supermärkte, Discounter und SB-Warenhäuser mit ihren fußläufigen Einzugsbereichen



Ein größeres Defizit bei der Nahversorgung gibt es dagegen in Speldorf westlich der Saarner Straße. Hier wäre die Ansiedlung eines Supermarktes oder eines Discounters aufgrund des Bevölkerungspotentials durchaus vorstellbar. Bisher ist es aber nicht gelungen einen geeigneten Standort für die Nahversorgung zu entwickeln. Zudem müsste bei der Ansiedlung eines Nahversorgers in diesem Gebiet die Schutzwürdigkeit der zentralen Versorgungsbereiche beachtet werden.

Ein weiteres Versorgungsdefizit in der Nahversorgung gibt es südlich der Innenstadt am Kahlenberg. Nach der Aufgabe des Tengelmann-Marktes in der Innenstadt reicht das unversorgte Gebiet bis an den westlichen Rand der Innenstadt. Die Versorgungslücke in diesem Gebiet könnte am besten durch eine Stärkung der Nahversorgung im westlichen Teil der Innenstadt behoben werden.

7.2 Nahversorgungsstandorte

Nahversorgungsstandorte sind Standorte von Supermärkten, Discountern und SB-Warenhäusern, die außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen gelegen sind und für die wohnungsnah Versorgung der Bevölkerung bedeutsam sind. Neben den individuellen Entwicklungszielen sollen für die weitere Entwicklung der Nahversorgungsstandorte die Ansiedlungsregeln für Standorte außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen gelten (siehe Kapitel 9). Die Nahversorgungsstandorte in Mülheim an der Ruhr sind:

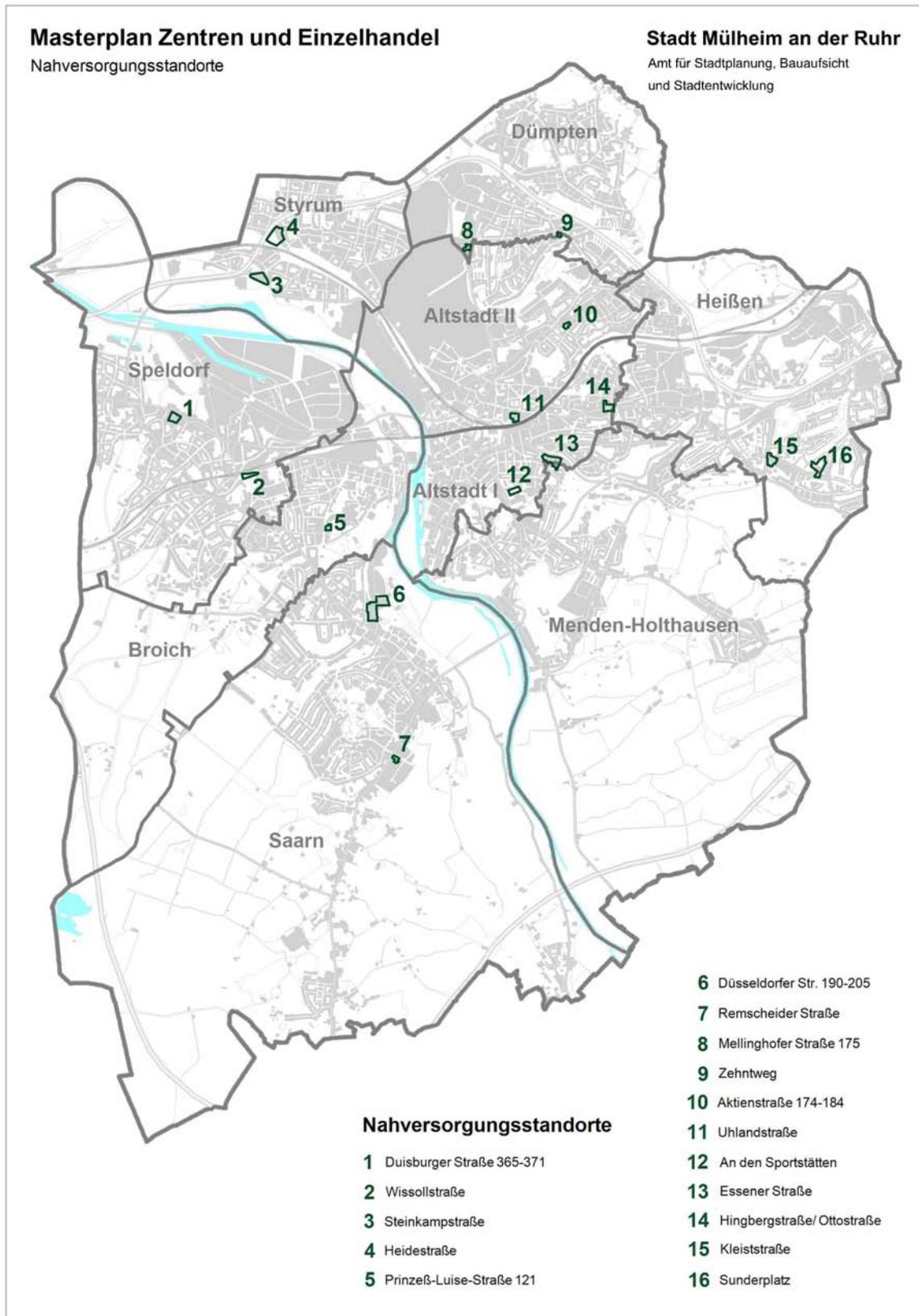
- Duisburger Straße 365-371
- Wissollstraße
- Steinkampstraße
- Heidestraße
- Prinzeß-Luise-Straße 121
- Düsseldorfer Straße 190 - 205
- Remscheider Straße
- Mellinghofer Straße 175
- Zehntweg
- Aktienstraße 174 - 184
- Uhlandstraße
- An den Sportstätten
- Essener Straße
- Hingbergstraße / Ottostraße
- Kleiststraße
- Sunderplatz

Die folgende Karte gibt einen räumlichen Überblick die die Mülheimer Nahversorgungsstandorte. Auf den folgenden Seiten werden die Nahversorgungsstandorte dargestellt und Zielsetzungen für ihre Entwicklung formuliert.

Nahversorgungsstandort Wissollstraße – Klimamarkt Tengelmann



Karte 17: Nahversorgungsstandorte in Mülheim an der Ruhr



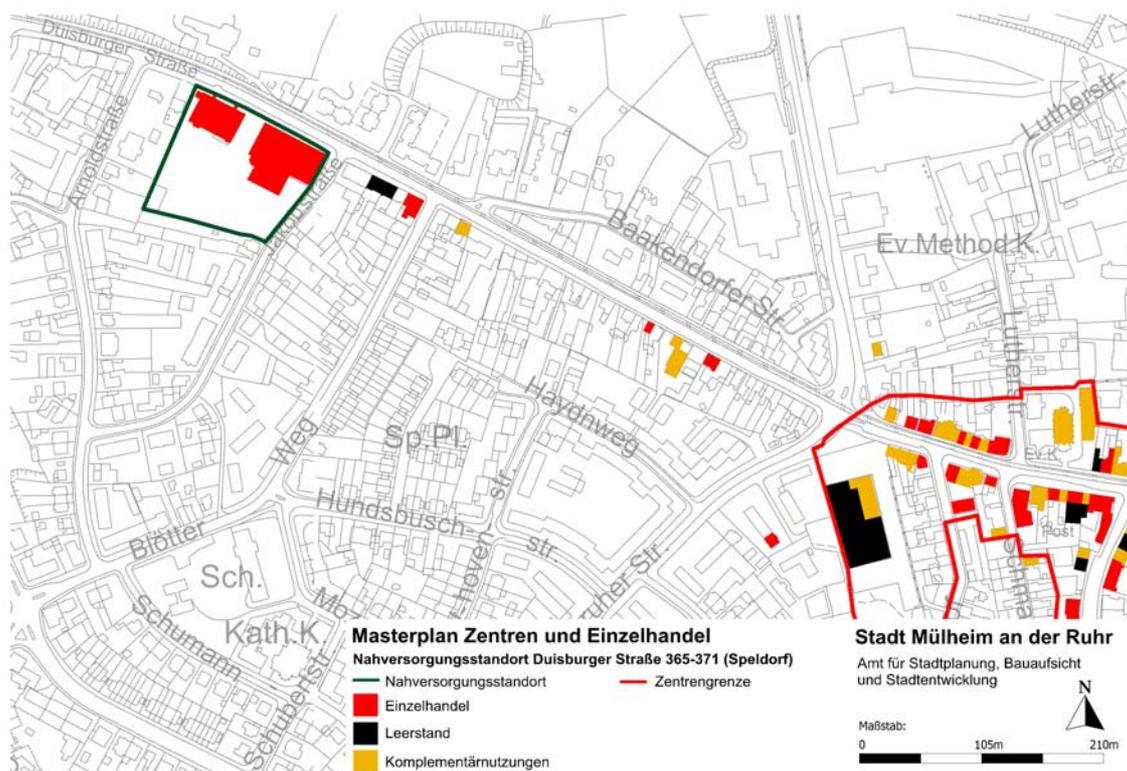
Nahversorgungsstandort Duisburger Straße 365-371 (Stadtteil Speldorf)

Der Nahversorgungsstandort liegt ungefähr 500 m westlich vom Stadtteilzentrum Duisburger Straße. Am Standort eines ehemaligen Pflanzenmarktes befinden sich heute ein Rewe-Supermarkt, ein Penny-Lebensmitteldiscounter und ein Getränkemarkt mit zusammen ca. 2.550 qm Verkaufsfläche. Der Penny-Markt ist zuvor aus dem Depot im Stadtteilzentrum Duisburger Straße an den heutigen Standort umgesiedelt.

Der Nahversorgungsstandort sichert die wohnungsnahere Versorgung der Wohngebiete im Westteil von Speldorf. Allerdings liegt der Standort innerhalb der Schutzzone des Zentrums Duisburger Straße und zudem reicht das Einzugsgebiet des Standortes aufgrund seiner Größe bereits über den Nahbereich hinaus. Ein Teil der Probleme im Stadtteilzentrum Duisburger Straße resultiert deshalb auch aus der Stärke des Nahversorgungsstandortes.

Zielsetzung: Eine Erweiterung des Standortes sollte mit Rücksicht auf das Stadtteilzentrum Duisburger Straße vermieden werden. Am 11.11.2014 wurde deshalb das Bebauungsplanverfahren „Duisburger Straße / Jakobstraße – M 25“ mit der Zielsetzung, eine Ausweitung von Einzelhandelsnutzungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten an diesem Standort zu unterbinden, eingeleitet.

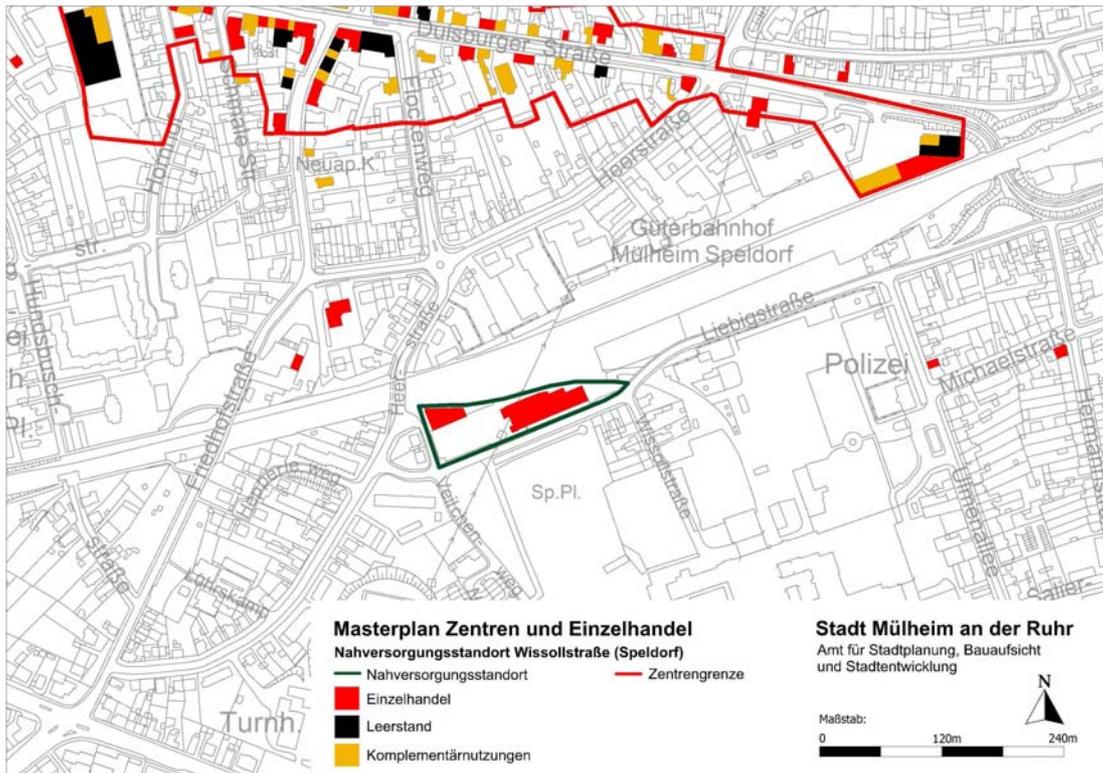
Karte 18: Nahversorgungsstandort Duisburger Straße 365-371



Nahversorgungsstandort Wissollstraße (Stadtteil Speldorf)

Gegenüber seiner Hauptverwaltung hat Tengelmann an der Wissollstraße einen Nahversorgungsstandort mit Supermarkt, Bäckerei und Blumenladen errichtet. Zudem gibt es einen Bekleidungsmarkt. Die vier Läden haben zusammen ca. 1.700 qm Verkaufsfläche.

Karte 19: Nahversorgungsstandort Wissollstraße



Der Standort liegt nur etwa 500 m südlich des Stadtteilzentrums Duisburger Straße innerhalb von dessen Schutzzone. Nach Südwesten grenzt teilweise dichter (Geschoss-) Wohnungsbau an. Der Standort dient somit der fußläufigen Nahversorgung. Eine Vergrößerung des Standortes könnte allerdings negative Auswirkungen auf das nahe gelegene Stadtteilzentrum Duisburger Straße haben.

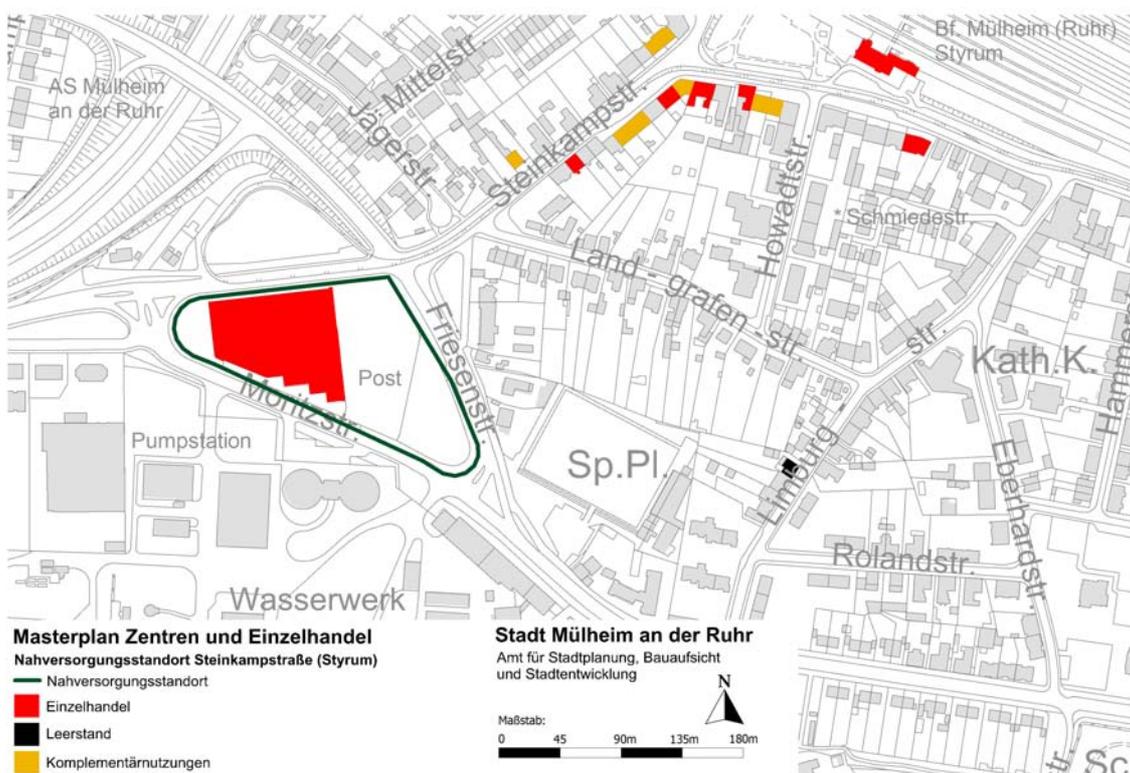
Zielsetzung: Um eine weitere Schwächung des Stadtteilzentrums Duisburger Straße zu vermeiden, sollte der Standort nicht erweitert werden.

Nahversorgungsstandort Steinkampstraße (Stadtteil Styrum)

Bei der Einzelhandelserhebung 2010 wurde festgestellt, dass das im Masterplan Zentren und Einzelhandel 2008 ausgewiesene Stadtteilzentrum Steinkampstraße / Hauskampstraße nicht die Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich erfüllt, weil eine funktionsräumliche Anbindung zwischen Marktcenter und Styruer Ortskern nicht gegeben ist. Es ist auch nicht zu erwarten, dass die funktionsräumliche Anbindung zukünftig geschaffen werden kann. Die Zielsetzung der Schaffung und Entwicklung eines eigenen Stadtteilzentrums im Styruer Süden wird deshalb nicht aufrecht erhalten. Das vorhandene Marktcenter an der Steinkampstraße wird folgerichtig als Nahversorgungsstandort dargestellt.

Das Marktcenter beinhaltet insgesamt sieben Einzelhandelsnutzungen mit zusammen ca. 3.400 qm Verkaufsfläche. Unter anderem befinden sich dort ein Lebensmittelsupermarkt und -discounter, ein Drogeriemarkt und ein Bekleidungsdiscountmarkt. Auf den kurzfristigen Bedarf entfallen mehr als 78 % der gesamten Einzelhandelsfläche.

Karte 20: Nahversorgungsstandort Steinkampstraße



Das Marktcenter leistet eine wichtige Nahversorgungsaufgabe für die Einwohner in den südlichen Wohngebieten in Styrum. Die Bahnverbindung zwischen Mülheim an der Ruhr und Duisburg trennt die Wohngebiete im Süden von Styrum vom restlichen Stadtteil und entfaltet eine deutliche Barrierewirkung. Insoweit ist eine eigene Nahversorgung für diese Wohngebiete besonders wichtig. Das Marktcenter ist auch bereits ausreichend dimensioniert, um diese Aufgabe erfüllen zu können.

Zielsetzung:

Erweiterungen, die zu einer räumlichen Ausweitung des Versorgungsbereiches über den Styrumer Süden hinaus führen würden, sollten vermieden werden.

Nahversorgungsstandort Steinkampstraße

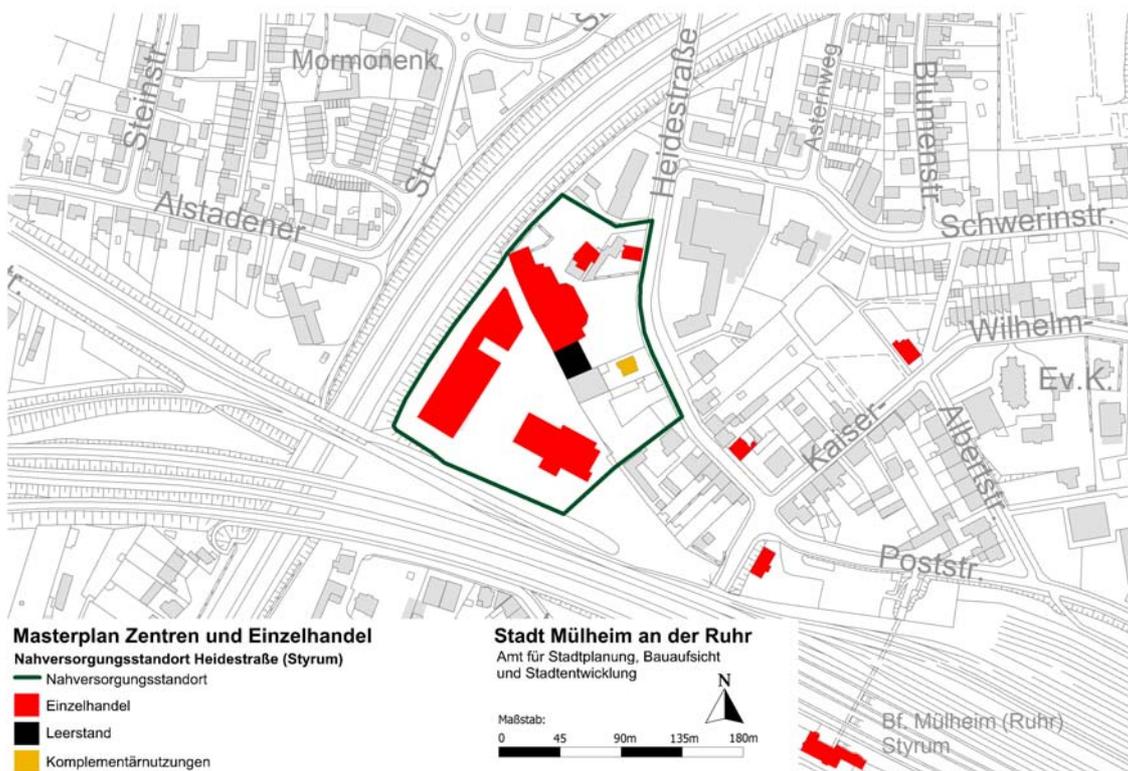


Nahversorgungsstandort Heidestraße (Stadtteil Styrum)

Der Nahversorgungsstandort Heidestraße befindet sich im Stadtteil Styrum nördlich der Bahntrasse.

Der Nahversorgungsstandort umfasst im Wesentlichen mehrere Einzelhandels- und Komplementärnutzungen entlang der westlichen Straßenseite der Heidestraße in ca. 600 Meter Entfernung zum Stadtteilzentrum Oberhausener Straße. Wesentliche Nutzungen sind ein Supermarkt und ein Lebensmitteldiscounter sowie mehrere Fachmärkte. In dem Nahversorgungsstandort sind gemäß Einzelhandelserhebung insgesamt neun Einzelhandelsbetriebe mit zusammen ca. 4.900 qm Verkaufsfläche angesiedelt. Nahezu die gesamte Einzelhandelsfläche ist dem kurzfristigen Bedarf zuzuordnen. Zusätzlich gibt es drei Komplementärnutzungen: ein Café, ein Imbiss und eine Postagentur. Der Standort hat eine Nahversorgungsfunktion für die Wohngebiete im Westen und teilweise im Zentrum von Styrum.

Karte 21: Nahversorgungsstandort Heidestraße



Im Masterplan Zentren und Einzelhandel 2008 ist der Standort noch als zentraler Versorgungsbereich eingestuft worden. Dem Standort fehlt aber das umfassende Dienstleis-

tungsangebot, das in einem zentralen Versorgungsbereich üblicherweise zu erwarten ist.¹⁹ Auf eine Einstufung als zentraler Versorgungsbereich wird deshalb verzichtet.

Im Rahmen der Erarbeitung dieses Masterplans wurde auch geprüft, ob durch eine Erweiterung des Standortes nach Süden bis zum Bahnhof Mülheim-Styrum die Schaffung eines zentralen Versorgungsbereiches möglich ist. Aufgrund der vorhandenen Nutzungen sowie wegen des Fehlens geeigneter Entwicklungsflächen wird jedoch keine Möglichkeit zur Erweiterung des Standortes bis zum Bahnhof Mülheim-Styrum gesehen. Zudem befindet sich der Standort innerhalb der Schutzzone des Zentrums Oberhausener Straße.

Zielsetzung:

Der Nahversorgungsstandort ist nunmehr zukunftsicher aufgestellt. Weiterentwicklungen sind durch Anpassungen der Angebotspalette möglich. Eine Ausweitung des Einzelhandels sollte jedoch, auch mit Rücksicht auf das Stadtteilzentrum Oberhausener Straße und den Nahversorgungsstandort Steinkampstraße, vermieden werden.

Nahversorgungsstandort Heidestraße

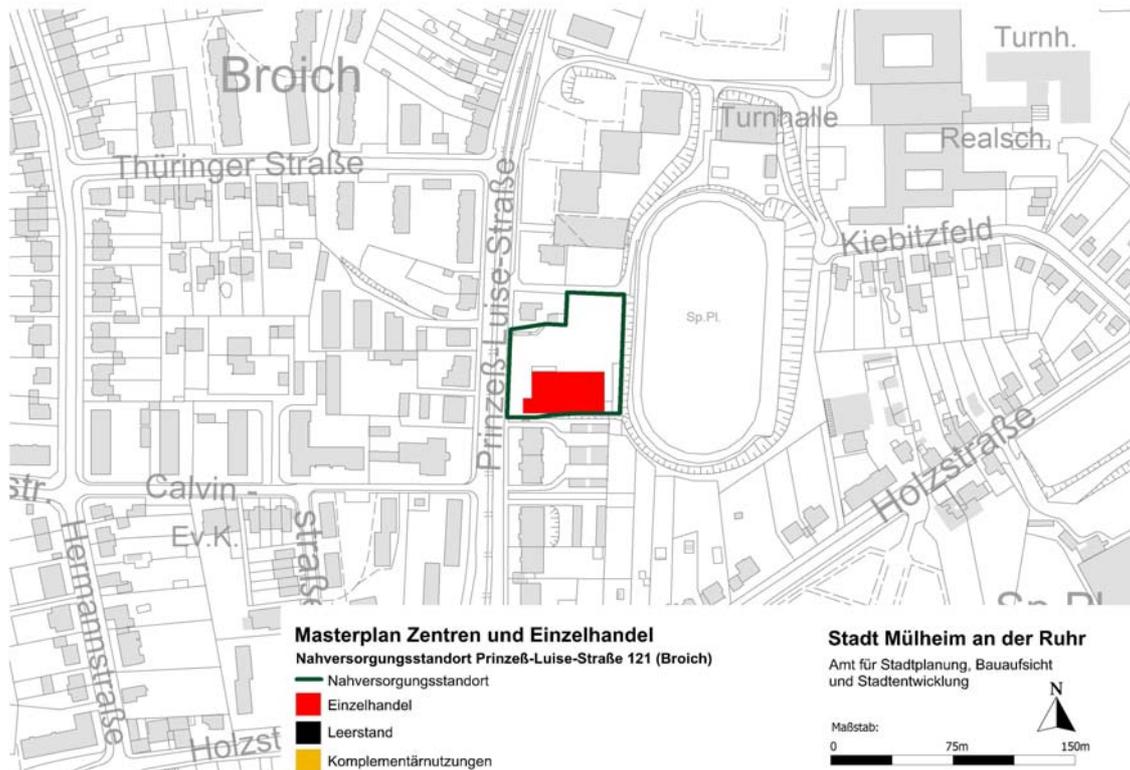


¹⁹ Siehe auch OVG NRW, Urteil vom 15.02.2012, Az. 10 D 32/11.NE.

Nahversorgungsstandort Prinzeß-Luise-Straße 121 (Stadtteil Broich)

Etwa 600 m südlich des Stadtteilzentrums Prinzeß-Luise-Straße befindet sich ebenfalls an der Prinzeß-Luise-Straße ein großflächiger Lebensmittelmarkt mit etwa 850 qm Verkaufsfläche. Der Standort wird umgeben von einer dichten Wohnbebauung. Östlich grenzt der Standort an einen Sportplatz.

Karte 22: Nahversorgungsstandort Prinzeß-Luise-Straße 121



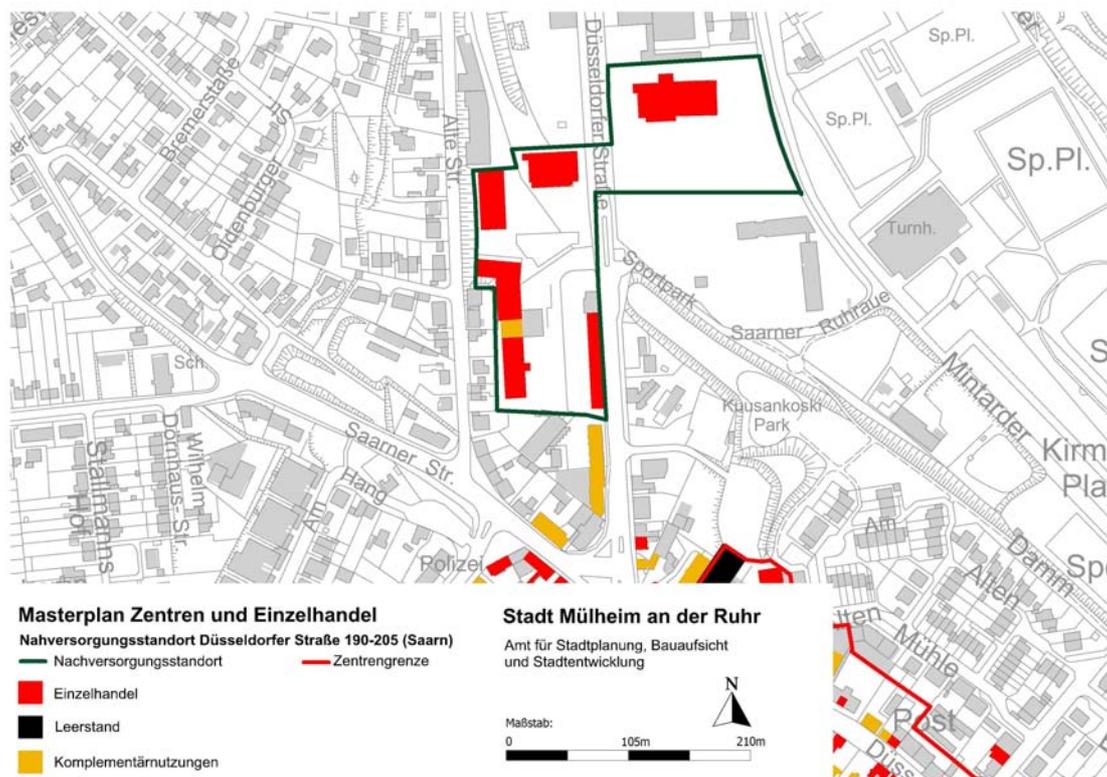
Insofern dient der Standort der fußläufigen Versorgung der umliegenden Wohnbereiche. Gleichwohl ist der Standort innerhalb der Schutzzone des Stadtteilzentrums Prinzeß-Luise-Straße gelegen. Für den Standort gilt der Bebauungsplan „Prinzeß-Luise-Straße / Holzstraße – Y 1a“.

Zielsetzung: Eine Erweiterung des Standortes sollte zum Schutz des Stadtteilzentrums Prinzeß-Luise-Straße vermieden werden.

Nahversorgungsstandort Düsseldorf Straße 190 – 205

Der Nahversorgungsstandort befindet sich etwa 200 Meter nördlich des zentralen Versorgungsbereiches Düsseldorf Straße. An dem Standort befinden sich zwei Lebensmittel-discounter und mehrere Fachmärkte der kurz- und mittelfristigen Bedarfsstufe mit zusammen ca. 5.200 qm VK. Allein auf das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel entfallen mehr als 3.000 qm VK. Nördlich des Nahversorgungsstandortes soll ein Lebensmittel-supermarkt angesiedelt werden, da es Pläne zur Aufgabe des Supermarktstandortes im Stadtbezirkszentrum gibt. Das Angebot ergänzt und vervollständigt den zentralen Versorgungsbereich Düsseldorf Straße insbesondere im Bereich der Nahversorgung. Der Standort ist allerdings nur teilweise integriert gelegen und zielt vornehmlich auf autoorientierte Kundschaft ab.

Karte 23: Nahversorgungsbereich Düsseldorf Straße 190 - 205



Zielsetzung: Der Nahversorgungsstandort ergänzt und vervollständigt die Versorgungsfunktion des Zentrums Düsseldorf Straße. Eine Erweiterung des Standortes sollte deshalb unterbleiben. Nördlich des geplanten Supermarktstandortes sollte kein nahversorgungs- und zentrenrelevanter Einzelhandel angesiedelt werden.

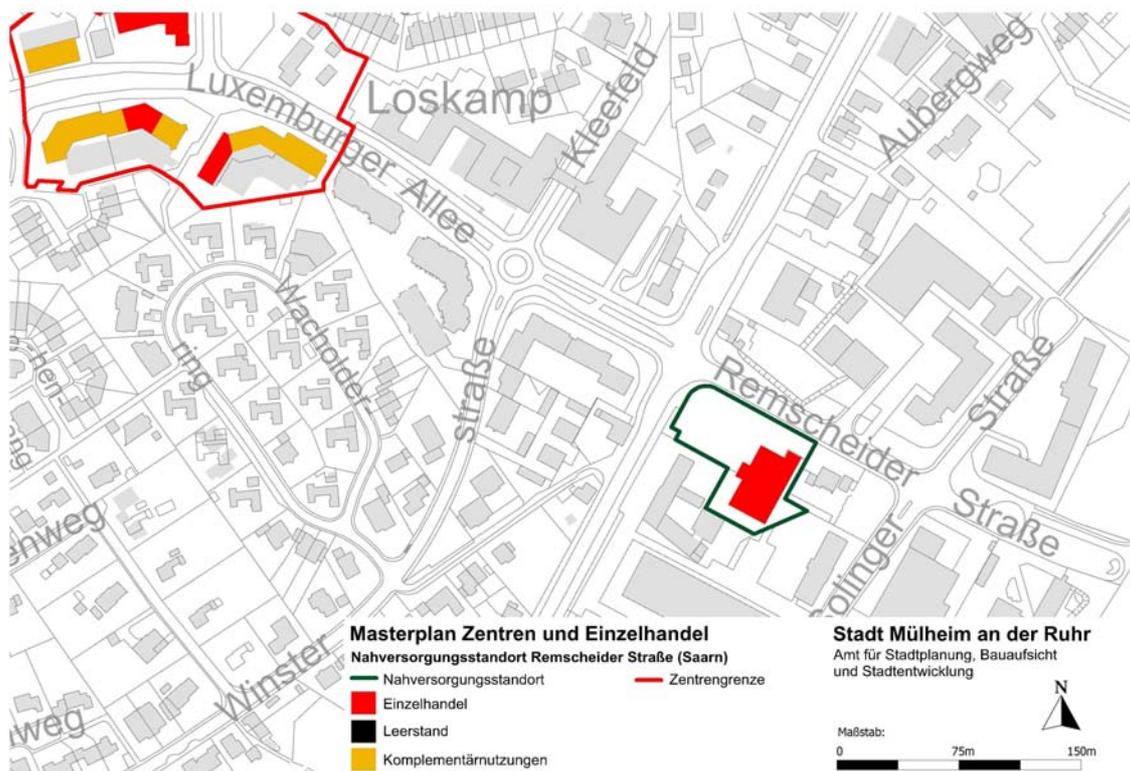
Nahversorgungsstandort Remscheider Straße (Stadtteil Saarn)

Etwa 300 Meter östlich des Stadtteilzentrums Luxemburger Allee und damit innerhalb dessen Schutzzone befindet sich an der Remscheider Straße ein kleinflächiger Lebensmittel-discounter und eine Bäckerei. Der Standort befindet sich in einem Gewerbegebiet. Auf der gegenüber liegenden Seite der Kölner Straße schließt sich aber ein dicht besiedeltes Wohngebiet an. Insofern dient der Standort auch der Nahversorgung und unterstützt das Stadtteilzentrum Luxemburger Allee.

Allerdings ist er wegen der stark befahrenen Kölner Straße nur unter erschwerten Bedingungen fußläufig erreichbar. Das nahe gelegene Stadtteilzentrum bietet hier neben einer umfassenden Versorgung auch eine deutlich bessere Möglichkeit zur fußläufigen Versorgung der umliegenden Bevölkerung. Zudem wird für den Nahversorgungsstandort Gewerbefläche zweckentfremdet. Der Bebauungsplan „Im Schrofefeld – I 5a/I“ setzt deshalb den Ausschluss von Einzelhandelsansiedlungen fest. Der bestehende Einzelhandel genießt Bestandsschutz.

Zielsetzung: Mit Rücksicht auf das Stadtteilzentrum Luxemburger Allee und zum Schutz des Gewerbegebietes sollte der bauleitplanerische Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben an diesem Ort beibehalten werden.

Karte 24: Nahversorgungsstandort Remscheider Straße

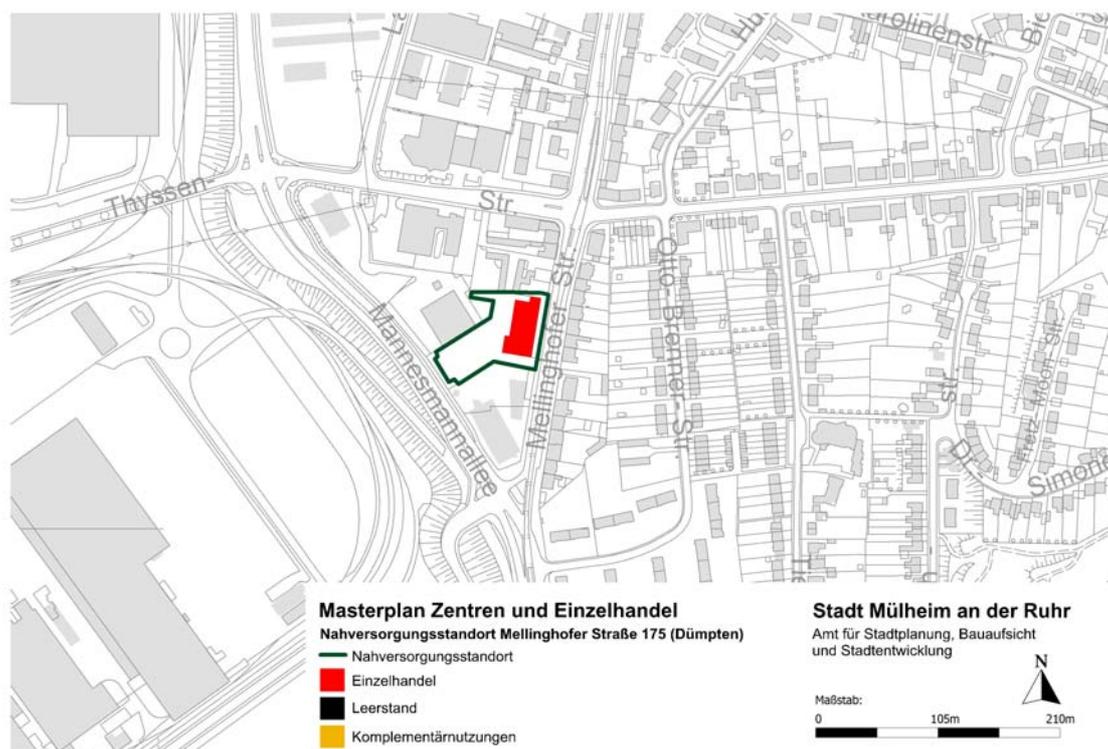


Nahversorgungsstandort Mellinghofer Straße 175 (Stadtteil Dümpten)

An der Mellinghofer Straße befindet sich etwa 500 Meter südlich des Stadtbezirkszentrums Mellinghofer Straße / Heifeskamp ein kleinflächiger Lebensmitteldiscounter. Der Standort grenzt im Westen und im Süden an ein Industriegebiet. Im Norden und im Osten schließt sich ein Wohngebiet an den Standort an. Der Standort dient der fußläufigen Versorgung des angrenzenden Wohngebietes und unterstützt damit die Nahversorgungsfunktion des Stadtbezirkszentrums. Aufgrund der Nähe zum Stadtbezirkszentrum, das ein Lebensmittelangebot von mehr als 10.000 qm Verkaufsfläche bietet, ist eine Vergrößerung des Standortes nicht erforderlich.

Zielsetzung: Der Standort sollte zur Unterstützung der fußläufigen Versorgung beibehalten werden.

Karte 25: Nahversorgungsstandort Mellinghofer Straße 175

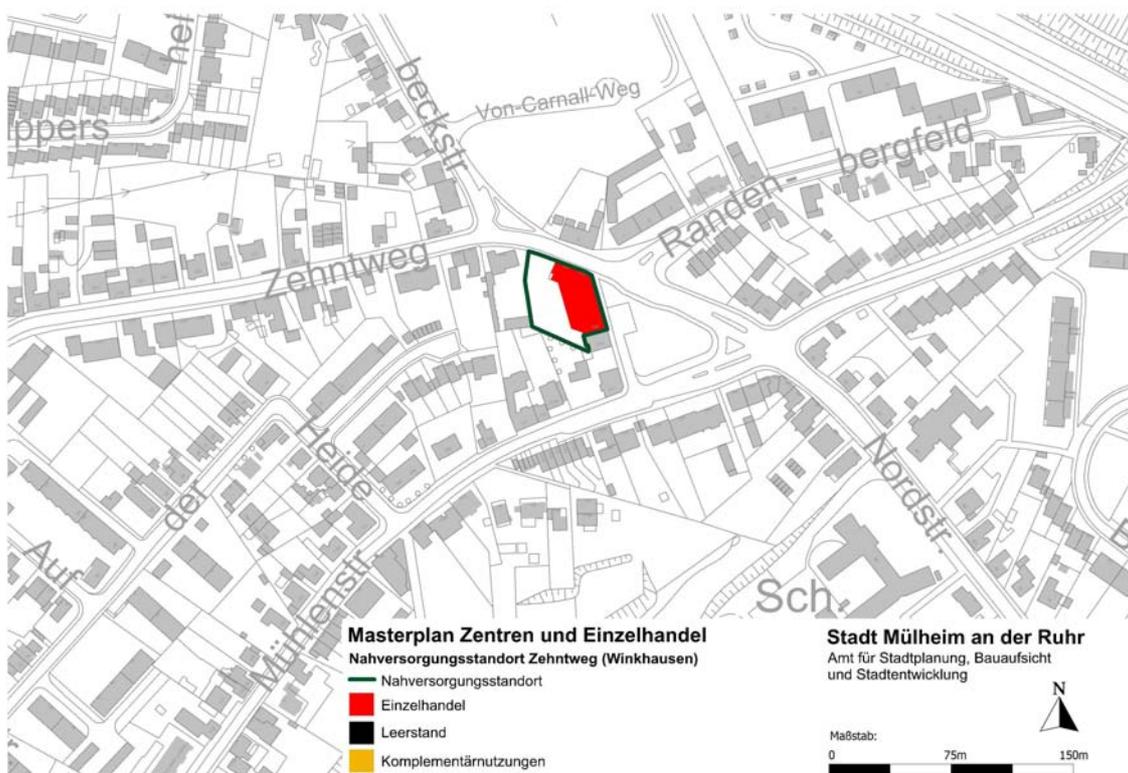


Nahversorgungsstandort Zehntweg (Stadtteil Winkhausen)

Am Zehntweg befindet sich ein Nahversorgungsstandort mit einem kleinflächigen Lebensmitteldiscounter und einer Bäckerei. Der Standort befindet sich in integrierter Lage innerhalb eines Wohngebietes. Der Standort unterstützt damit die fußläufige Versorgung in diesem Bereich.

Zielsetzung: Der Standort sollte zur Unterstützung der fußläufigen Versorgung beibehalten werden.

Karte 26: Nahversorgungsstandort Zehntweg



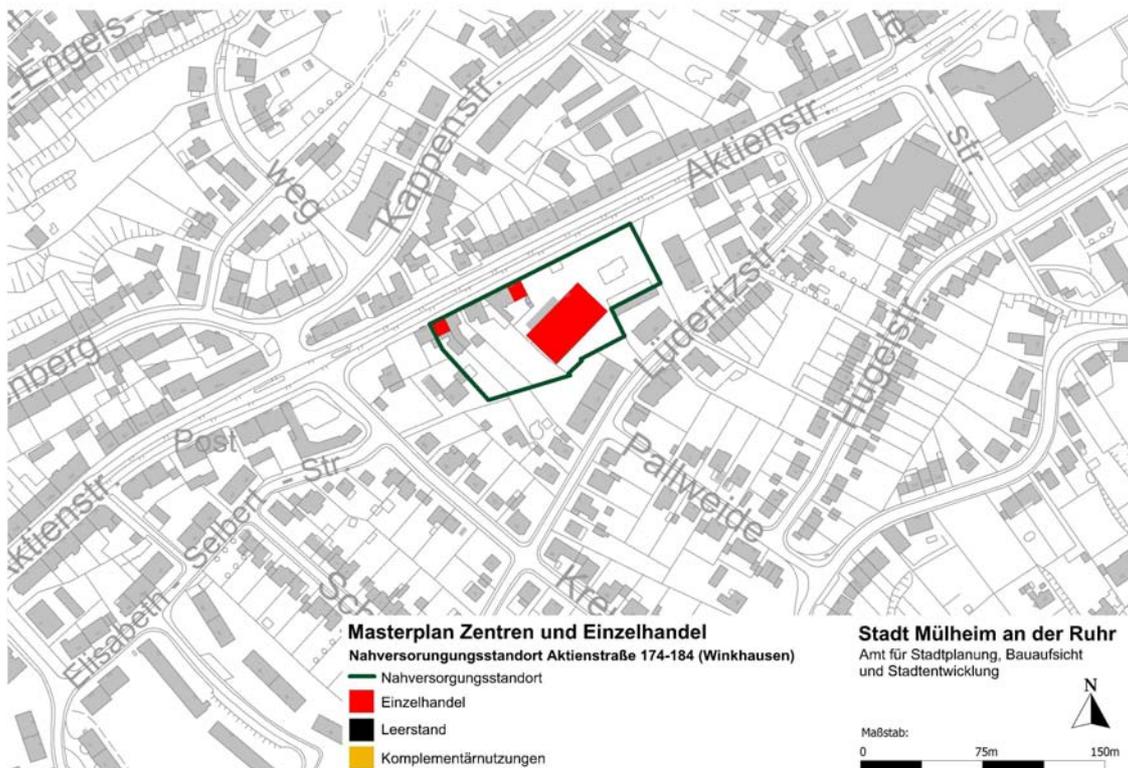
Nahversorgungsstandort Aktienstraße 174-184 (Stadtteil Winkhausen)

Der Nahversorgungsstandort Aktienstraße 174-184 befindet sich etwa 800 Meter westlich des Stadtteilzentrums Aktienstraße. Der Nahversorgungsstandort besteht aus einem Lebensmitteldiscounter, der durch einen Blumenladen und eine Bäckerei ergänzt wird. Gemäß Einzelhandelserhebung verfügt der Standort über insgesamt 860 qm Verkaufsfläche. Das umfassende Versorgungsangebot eines zentralen Versorgungsbereiches wird dort gleichwohl nicht erreicht.

Der Nahversorgungsstandort ist in eine dicht besiedelte Wohnbebauung integriert. Insofern dient der Standort der fußläufigen Nahversorgung in diesem Bereich. Zudem ist der Lebensmitteldiscounter über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „SB-Markt Aktienstraße 184 – S 15 (V)“ geregelt.

Zielsetzung: Der Standort sollte zur Unterstützung der fußläufigen Versorgung beibehalten werden.

Karte 27: Nahversorgungsstandort Aktienstraße 174-184



Nahversorgungsstandort Uhlandstraße (Stadtteil Eppinghofen)

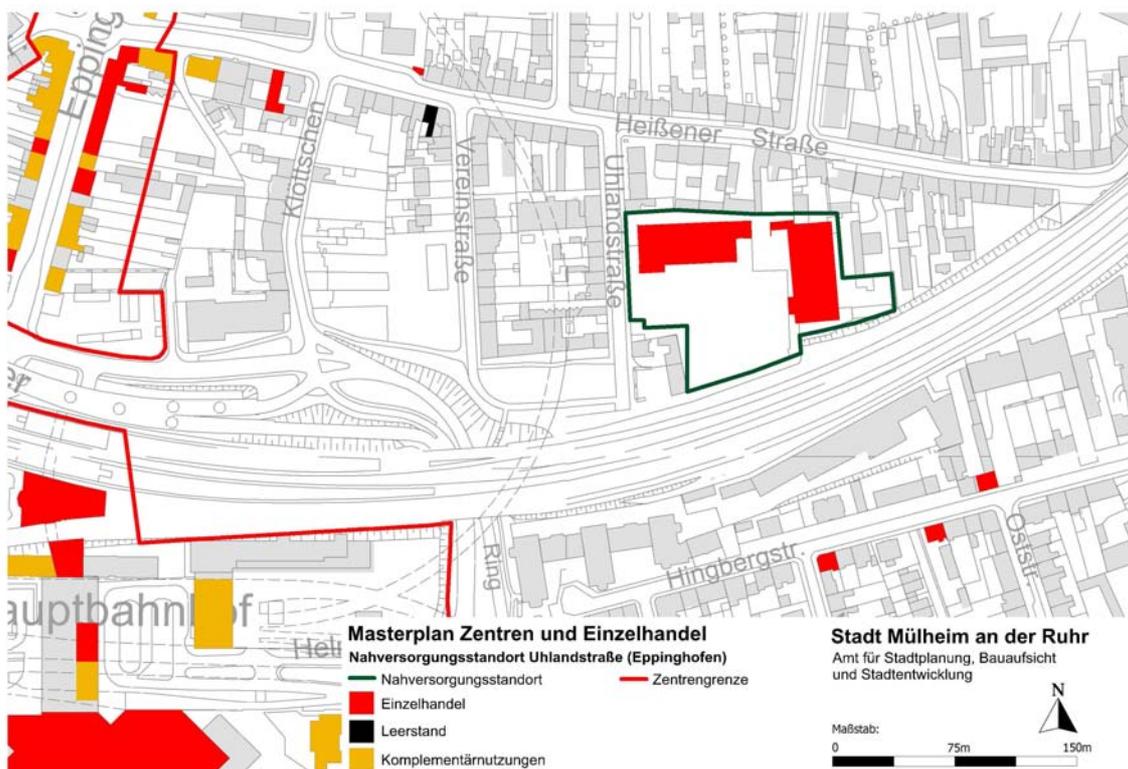
Der Nahversorgungsstandort befindet sich an der Uhlandstraße etwa 300 Meter nordöstlich der Innenstadt. Etwa 400 Meter westlich des Standortes befindet sich das Stadtteilzentrum Eppinghofer Straße. Der Standort umfasst einen großflächigen Lebensmitteldiscounter, einen Lebensmittelsupermarkt, einen Getränke-Shop und einen Backshop mit zusammen ca. 2.100 qm Verkaufsfläche.

Die Umgebung des Standortes ist durch kleine Gewerbebetriebe und Wohnnutzung geprägt. Die Bahntrasse südlich des Standortes bildet eine Barriere und begrenzt den Einzugsbereich nach Süden. Die nahe Innenstadt ist durch eine Unterführung am Tourainer Ring gut erreichbar.

Der Standort dient im Wesentlichen der fußläufigen Versorgung der umliegenden Bevölkerung. Zudem unterstützt er die Nahversorgung im Stadtteilzentrum Eppinghofer Straße, weil es dort keine geeignete Entwicklungsfläche für einen zeitgemäßen strukturprägenden Lebensmittelmarkt gibt. Für diese Zwecke reicht die Standortgröße aus.

Zielsetzung: Eine Erweiterung des Standortes sollte, auch mit Rücksicht auf die Nahversorgungsfunktion der Innenstadt, vermieden werden.

Karte 28: Nahversorgungsstandort Uhlandstraße



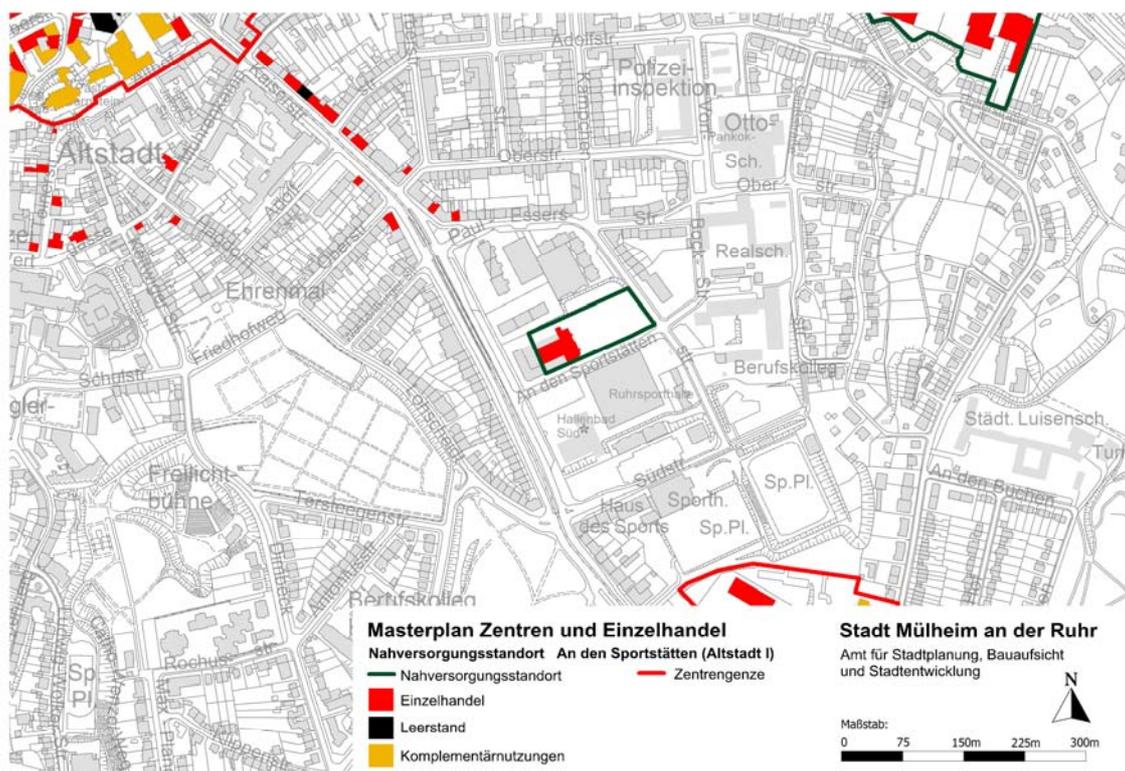
Nahversorgungsstandort An den Sportstätten (Stadtteil Altstadt I)

Etwa 600 Meter südlich der Innenstadt befindet sich der Nahversorgungsstandort An den Sportstätten. An dem Standort befinden sich ein Lebensmitteldiscounter und eine Bäckerei mit zusammen etwa 750 qm Verkaufsfläche.

In der Umgebung des Nahversorgungsstandortes befinden sich mehrere zentrale Einrichtungen wie das Arbeitsamt, ein Hallenbad und die RWE Rhein-Ruhr-Sporthalle sowie eine dichte Wohnbebauung. Der Standort unterstützt insofern die fußläufige Versorgung der umliegenden Wohnbevölkerung.

Zielsetzung: Der Standort sollte zur Unterstützung der fußläufigen Versorgung beibehalten werden.

Karte 29: Nahversorgungsstandort An den Sportstätten

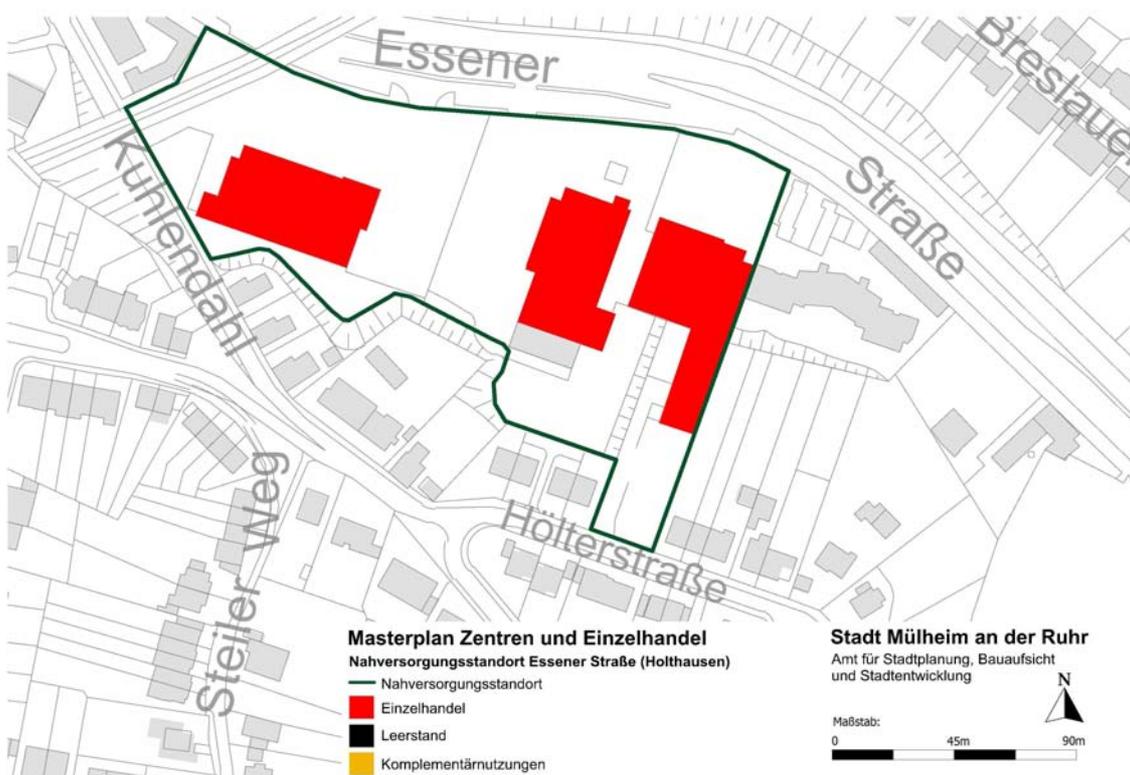


Nahversorgungsstandort Essener Straße (Stadtteil Holthausen)

Der Nahversorgungsstandort befindet sich an der Essener Straße etwa 600 m östlich der Innenstadt. Hier hat sich ein autofahrerorientierter Standort zwischen den Zentren Zepelinstraße, Innenstadt und Heißen Kirche mit fünf Läden herausgebildet, die zusammen über ca. 3.100 qm Verkaufsfläche verfügen, darunter zwei großflächige Lebensmitteldiscounter sowie einen Supermarkt. Für den Supermarkt gibt es eine Baugenehmigung zur Erweiterung auf ca. 1.400 qm Verkaufsfläche. Die Modernisierung des Marktes ist allerdings nur im Bestand erfolgt. Mehr als 88 % der Verkaufsfläche ist dem kurzfristigen Bedarf zuzurechnen. Der Standort unterstützt durchaus die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung in der Umgebung. Die verkehrliche Erschließung des Standortes bereitet allerdings Probleme, insbesondere die Linksabbiegezufahrt.

Zielsetzung: Der Standort sollte nicht mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Einzelhandel erweitert werden. Für die Zufahrt zu den Märkten von der Essener Straße, insbesondere die Linksabbiegerspur sollte eine Neuregelung angestrebt werden.

Karte 30: Nahversorgungsstandort Essener Straße



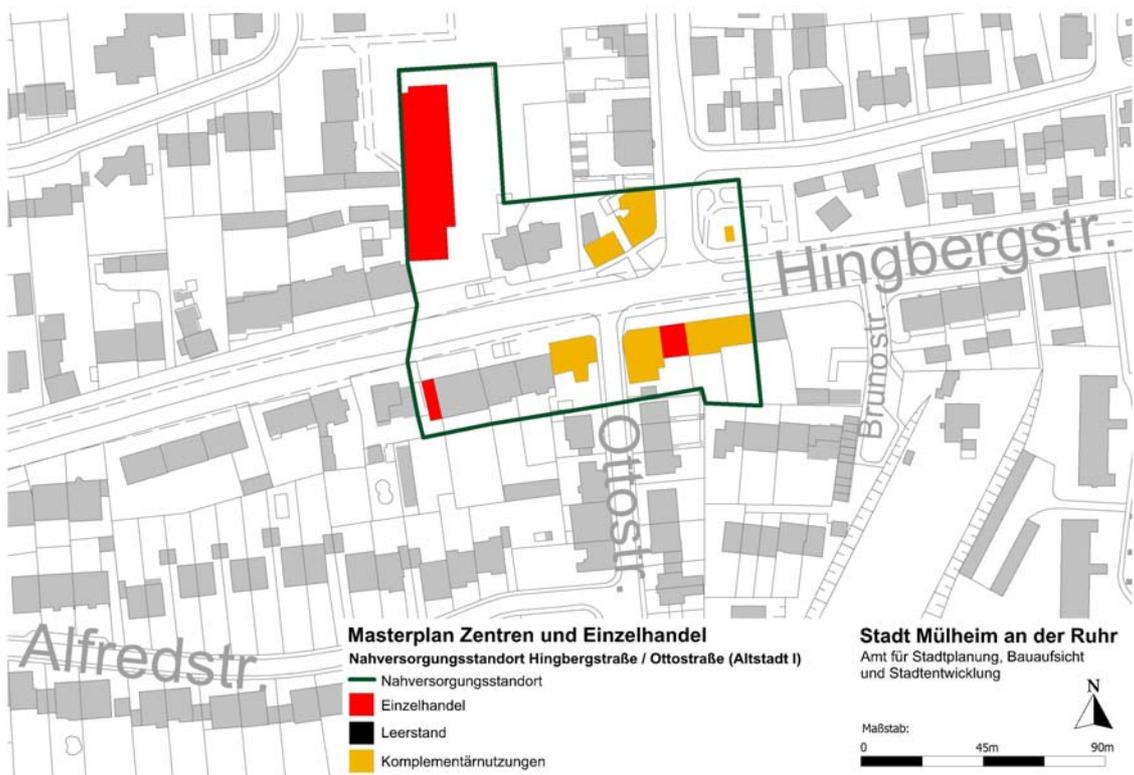
Nahversorgungsstandort Hingbergstraße / Ottostraße (Stadtteil Altstadt I)

Der Nahversorgungsstandort befindet sich an der Hingbergstraße etwa 700 Meter westlich des Stadtteilzentrums Heißen Kirche. Der Standort besteht aus einem kleinflächigen Lebensmitteldiscounter, einer Apotheke, einem Kiosk sowie ergänzenden, insbesondere gastronomischen Komplementärnutzungen. Die Verkaufsfläche beträgt insgesamt 770 qm.

Aufgrund seiner Lage zwischen der Innenstadt und dem Zentrum Heißen Kirche innerhalb eines dicht besiedelten Wohngebietes leistet der Standort eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die Umgebung.

Zielsetzung: Der Standort sollte zur Unterstützung der fußläufigen Versorgung beibehalten werden.

Karte 31: Nahversorgungsstandort Hingbergstraße / Ottostraße



Nahversorgungsstandort Kleiststraße (Stadtteil Heißen)

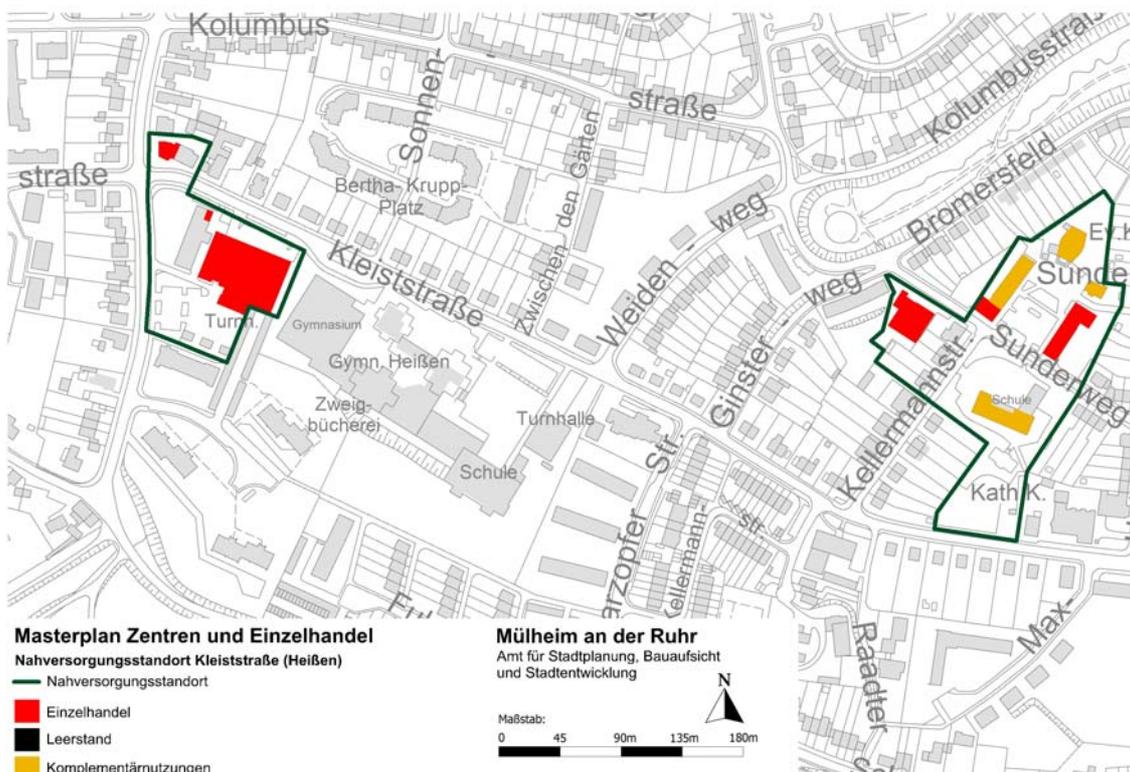
Der Nahversorgungsstandort Kleiststraße befindet sich im statistischen Bezirk Heimaterde etwa 500 m westlich des Nahversorgungsstandortes Sunderplatz. Der Standort umfasst derzeit einen großflächigen Edeka-Supermarkt, zwei Bäckereien, eine Apotheke sowie einen Zeitschriftenladen mit Lottoannahmestelle. Zusammen genommen umfasst die Verkaufsfläche etwa 1.370 qm.

Die Umgebung des Standortes ist durch Wohnnutzung sowie das benachbarte Gymnasium geprägt. Dazu kommen einige Komplementärnutzungen und kleine Läden. Der Standort dient der Versorgung der umliegenden Bevölkerung. Zusammen mit dem Nahversorgungsstandort Sunderplatz erfüllt er eine wichtige Nahversorgungsaufgabe im statistischen Bezirk Heimaterde. Diese Wohngebiete sind durch die Autobahn 40 und die Bundesstraße 1 vom Stadtteil Heißen getrennt. Deshalb wird hier eine eigenständige Nahversorgung benötigt.

Zielsetzung:

Der Standort sollte im Rahmen der rechtlichen Zulässigkeit unterstützt werden.

Karte 32: Nahversorgungsstandort Kleiststraße

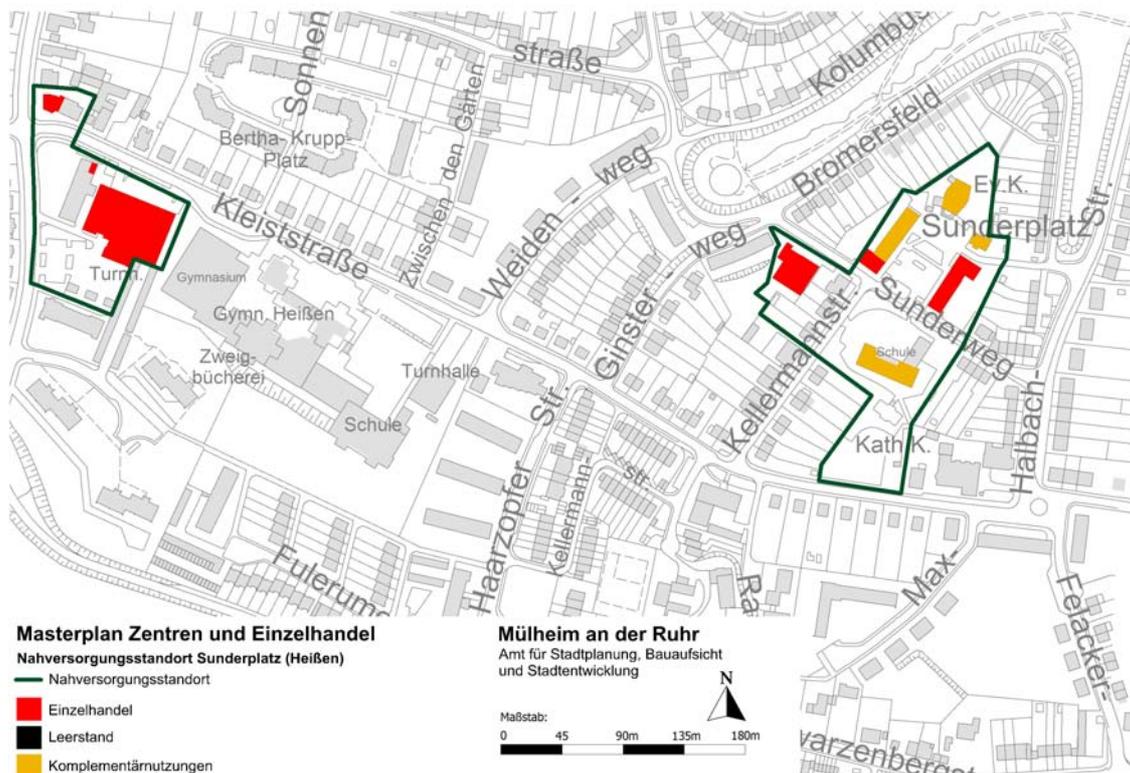


Nahversorgungsstandort Sunderplatz (Stadtteil Heißen)

Der Nahversorgungsstandort Sunderplatz befindet sich im statistischen Bezirk Heimateerde. Der Standort umfasst neben einem Lebensmitteldiscounter und zwei kleinen Läden mit zusammen 640 qm Verkaufsfläche auch mehrere Komplementärnutzungen, darunter eine evangelische Kirche und eine Grundschule.

Im Masterplan Zentren und Einzelhandel von 2008 war der Standort noch als Stadtteilzentrum ausgewiesen. Der Standort verfügt aber nicht über die notwendige Größe und das Spektrum an Waren, um für die Nahversorgung der in der Nähe lebenden Bevölkerung eine zentrale Funktion zu übernehmen. Damit erfüllt der Standort nicht die Voraussetzung, um als zentraler Versorgungsbereich eingestuft werden zu können.

Klarte 33: Nahversorgungsstandort Sunderplatz



Gleichwohl erfüllt der Standort – gemeinsam mit dem Nahversorgungsstandort Kleiststraße – wichtige Nahversorgungsfunktionen im statistischen Bezirk Heimateerde. Diese Wohngebiete sind durch die Autobahn 40 und die Bundesstraße 1 vom Stadtteil Heißen getrennt. Deshalb wird hier eine eigenständige Nahversorgung benötigt.

Zielsetzung:

Der Standort sollte im Rahmen der rechtlichen Zulässigkeit unterstützt werden.

8 Die Sonderstandorte

8.1 Die Sonderstandorte in Mülheim an der Ruhr

Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgungsstandorte gibt es in Mülheim an der Ruhr weitere Einzelhandelsstandorte, die unterschiedliche Versorgungsfunktionen wahrnehmen. Diese Sonderstandorte werden in Hauptergänzungsstandorte und Fachmarktgebiete unterschieden:

Hauptergänzungsstandort

In Mülheim an der Ruhr wird das Rhein-Ruhr-Zentrum als Hauptergänzungsstandort eingestuft, weil es nicht in vollem Umfang die Funktion eines zentralen Versorgungsbereiches erfüllt und sich in seinen Funktionen auch deutlich von den Fachmarktgebieten unterscheidet.

Das Rhein-Ruhr-Zentrum verfügt über ein umfassendes Einzelhandelsangebot sämtlicher zentrenrelevanter Sortimente, teilweise in großer Sortimentsbreite und -tiefe. Der Schwerpunkt des Angebotes liegt bei Sortimenten des mittelfristigen Bedarfs. Das Einzelhandelsangebot wird mit zahlreichen Gastronomie- und einigen Freizeitangeboten ergänzt. Weitere Komplementärnutzungen sind jedoch nicht oder nur vereinzelt vorhanden.

Fachmarktgebiet

In Fachmarktgebieten gibt es mehrere zum Teil großflächige Fachmärkte in einer räumlichen Nähe zueinander. Der Schwerpunkt des Angebotes liegt bei Sortimenten des langfristigen Bedarfs. Teilweise werden die Fachmärkte auch durch Lebensmittelmärkte ergänzt. Die Gesamtverkaufsfläche beträgt mindestens 10.000 qm. Komplementärnutzungen sind nicht oder nur vereinzelt vorhanden.

An der Heinrich-Lemberg-Straße gibt es zwar nur einen einzelnen Fachmarktstandort. Aufgrund der Größe und der Funktion wird er aber dennoch als „Fachmarktgebiet“ eingestuft. Die Fachmarktgebiete in Mülheim an der Ruhr sind:

- Fachmarktgebiet Weseler Straße
- Fachmarktgebiet Heinrich-Lemberg-Straße
- Fachmarktgebiet Am Förderturm.

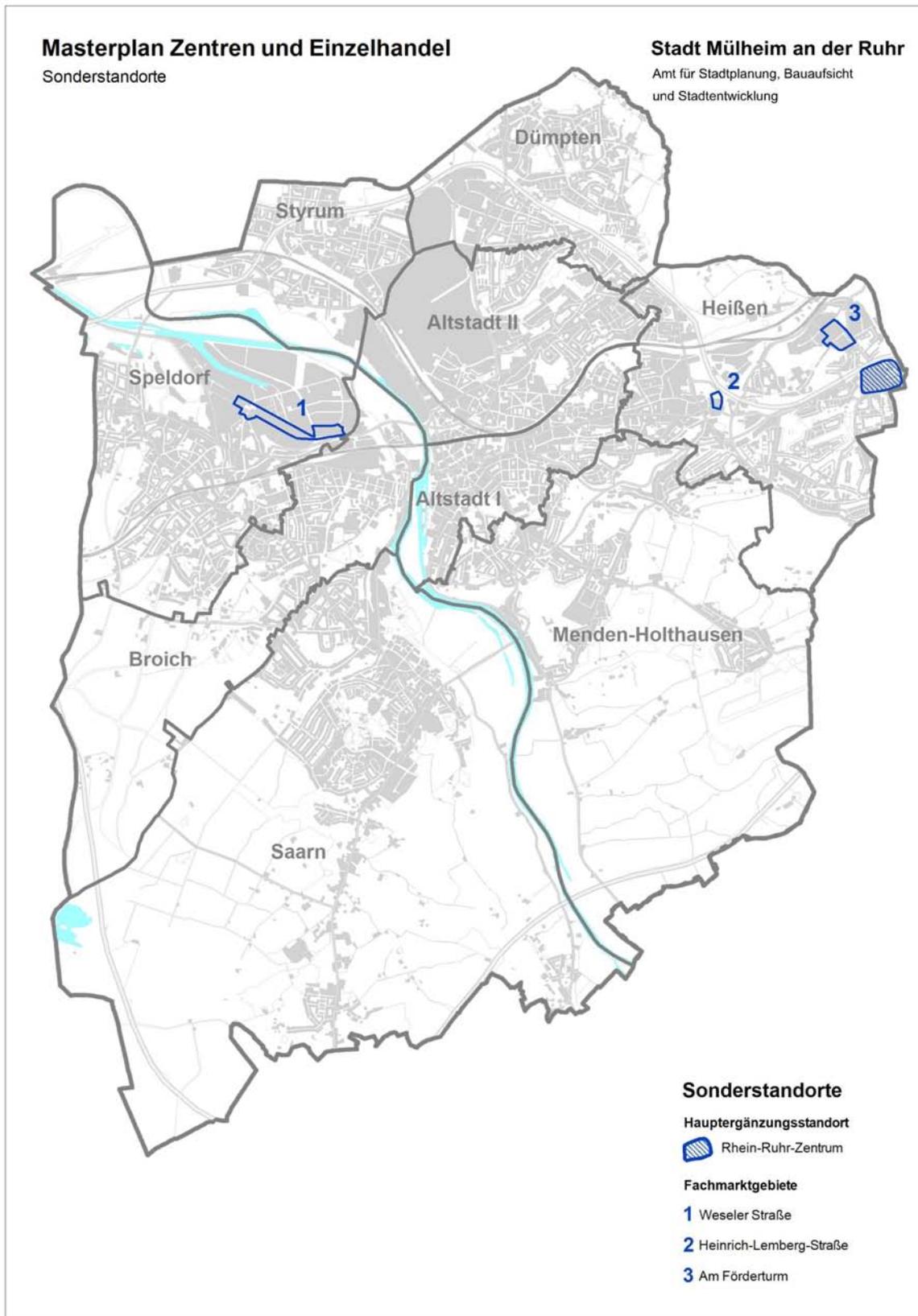
In Karte 33 sind die Sonderstandorte räumlich verortet. Zusätzlich ist im Anhang eine Karte mit der zusammenfassenden Darstellung der zentralen Versorgungsbereiche, der Nahversorgungsstandorte und der Sonderstandorte beigefügt.

Im Folgenden werden die Sondergebiete dargestellt und Zielsetzungen für die weitere Entwicklung formuliert.

Hauptergänzungsstandort Rhein-Ruhr-Zentrum



Karte 34: Die Sonderstandorte in Mülheim an der Ruhr



8.2 Die Sonderstandorte in der Einzelbetrachtung

Hauptergänzungsstandort Rhein-Ruhr-Zentrum (Stadtteil Heißen)

Das Rhein-Ruhr-Zentrum befindet sich in Heißen an der östlichen Stadtgrenze auf dem Gelände einer stillgelegten Zeche. Als erste „Shopping Mall“ in den 1970er Jahren hat sich das Rhein-Ruhr-Zentrum zum multifunktionalen Einzelhandels- und Freizeitzentrum entwickelt. Der Schwerpunkt liegt allerdings auf seiner Funktion als überörtliches Einkaufszentrum. Im Rahmen der Einzelhandelserhebung der GMA wurden im Rhein-Ruhr-Zentrum 131 Einzelhandelsbetriebe mit zusammen mehr als 78.000 qm Verkaufsfläche erhoben. Dazu kommen noch einige Leerstände.

Tab. 9: Einzelhandel im RheinRuhrZentrum

Sortimentsgruppe	Verkaufsfläche in m ²
Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit und Körperpflege	7.680
Bekleidung, Textilien, Schuhe und Lederwaren	51.530
Elektrowaren	5.750
Hausrat und Einrichtung	10.580
sonstige Sortimente	2.910
Insgesamt	78.450

Quelle: GMA, eigene Berechnungen

Das Rhein-Ruhr-Zentrum ist stark auf Einzelhandel und dort auf Bekleidung und Mode sowie sonstige zentrenrelevante Sortimente ausgerichtet. Es sind viele bedeutsame Filialisten vertreten, zum Beispiel Karstadt, C&A, Peek & Cloppenburg, Ansons, Saturn, s.Oliver, Thalia, Esprit, H&M. Insofern besteht durchaus eine Konkurrenz zwischen dem Rhein-Ruhr-Zentrum und der Innenstadt. Der Einzugsbereich des Zentrums reicht allerdings über das Stadt-

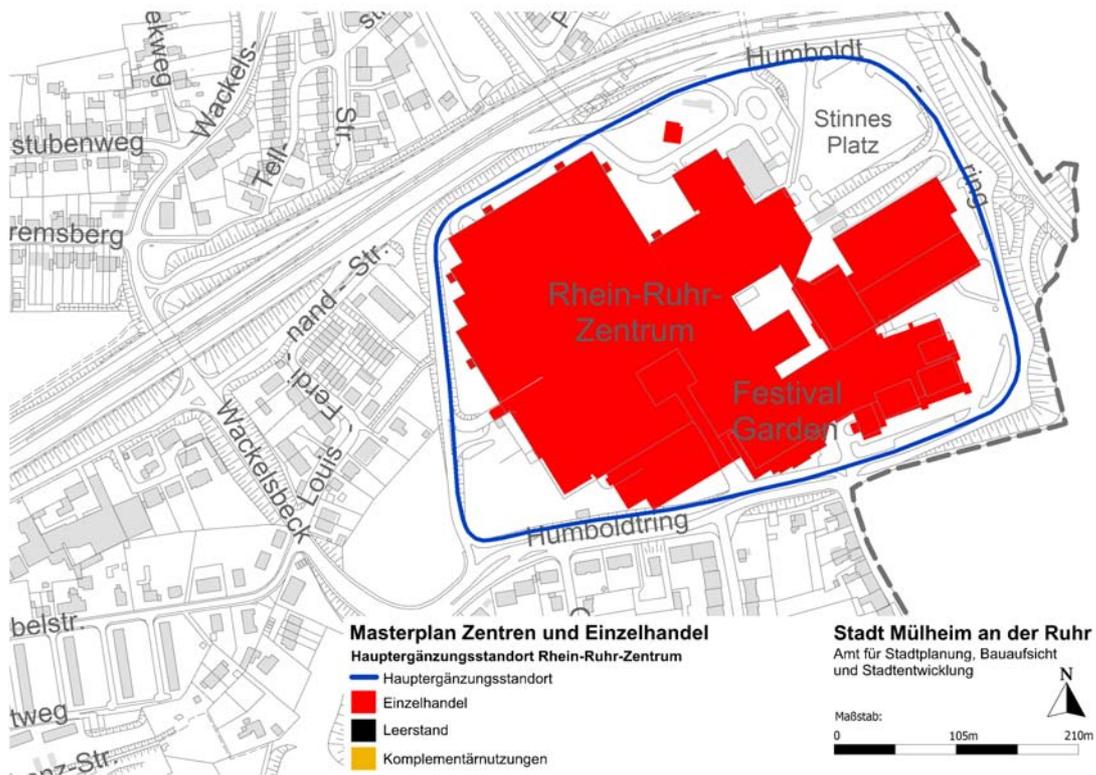
gebiet hinaus und bezieht vor allem die westlichen Bereiche von Essen sowie Ratingen mit ein. Es gibt zudem einige gastronomische und konsumorientierte Komplementärnutzungen. Andere Versorgungseinrichtungen wie medizinische, öffentliche und sonstige Komplementärnutzungen sind dagegen nicht oder nur rudimentär vertreten. Insofern erfüllt das Rhein-Ruhr-Zentrum nicht die umfassende Versorgungsfunktion eines zentralen Versorgungsbereiches.

Das Rhein-Ruhr-Zentrum soll renoviert und umstrukturiert werden. Insbesondere soll im Erdgeschoss ein vollständiger Umlauf geschaffen werden. Damit kann das Center zukunftsfähig aufgestellt werden. Im Rahmen der Umbauplanungen wurde das Rhein-Ruhr-Zentrum 2012 erstmalig bauleitplanerisch gesichert. Damit einhergehend wurde für die Umstrukturierung – unter Festschreibung der bestehenden Gebäudekubatur - eine Erweiterung des Centers um 5.500 qm Verkaufsfläche auf dann höchstens 86.500 qm Verkaufsfläche zugebilligt.

Zum Zeitpunkt der Einzelhandelserhebung war noch nicht mit dem Umbau begonnen worden. Es erfolgten allerdings einige Sortimentsanpassungen und auch Umzüge innerhalb des Centers im Vorgriff auf die geplante Erweiterung. Insofern sind die bestehenden Leerstände nur temporär und kein Zeichen für eine nachlassende Attraktivität des Rhein-Ruhr-Zentrums.

Zielsetzung: Unter stringenter Beachtung der Verkaufsflächenobergrenze von 86.500 qm kann sich das Rhein-Ruhr-Zentrum innerhalb der vorhandenen Gebäudekubatur weiterentwickeln und zukunftssicher aufstellen.

Karte 35: Hauptergänzungsstandort Rhein-Ruhr-Zentrum



Fachmarktgebiet Weseler Straße (Stadtteil Speldorf)

Das Fachmarktgebiet Weseler Straße befindet sich im Rhein-Ruhr-Hafen entlang der Weseler Straße. Großflächige Anbieter sind ein SB-Warenhaus, ein Bau- und ein Fliesenmarkt sowie ein Sonderpostenmarkt. Zudem sind dort auch zwei Lebensmitteldiscounter und ein Mercedes-Händler ansässig. Insgesamt gibt es in dem Fachmarktgebiet 17 Einzelhandelsbetriebe mit zusammen

Tab. 10: Einzelhandel im Sonderstandort Weseler Straße

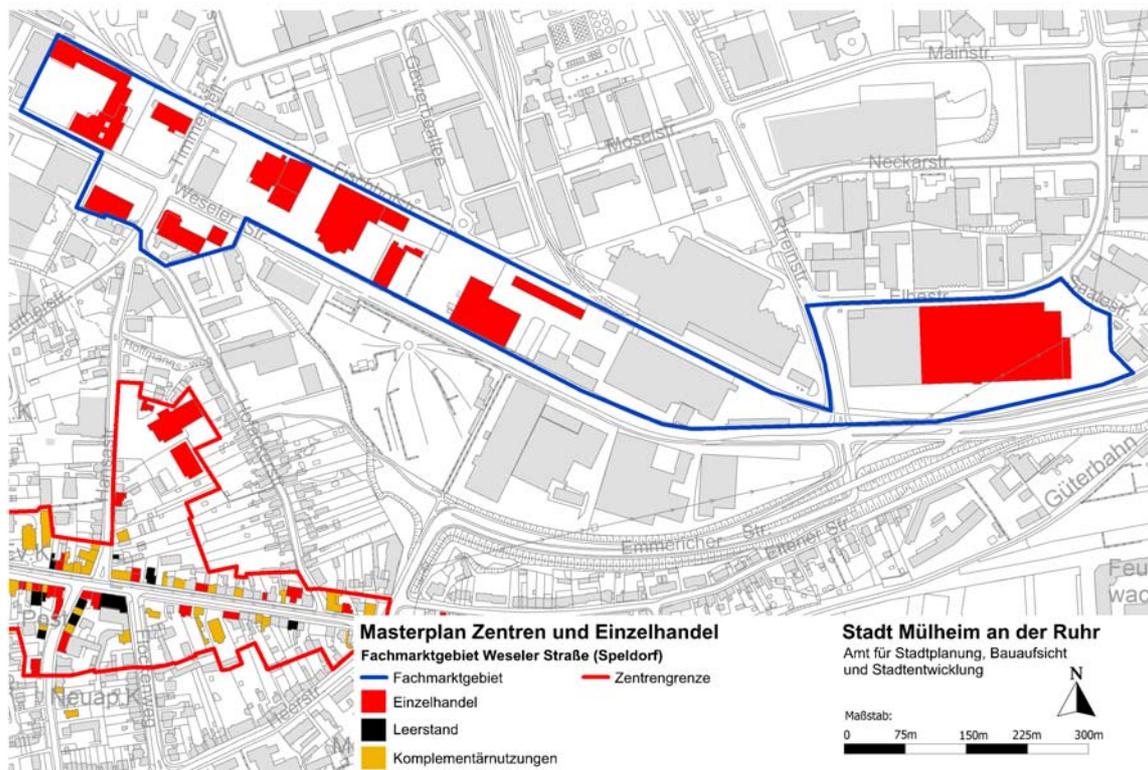
Sortiment	Anzahl	Verkaufsfläche in qm
Nahrungs- und Genussmittel	6	8.570
Bekleidung und Schuhe	4	1.770
Möbel, Teppiche, Bodenbeläge	2	3.790
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	2	8.490
sonstige Sortimente	3	430
Insgesamt	17	23.050

Quelle: GMA, eigene Berechnung

23.050 qm Verkaufsfläche. Neben mehreren Lebensmittelanbietern gibt es auch einige Anbieter von Bekleidung und Schuhen. Der Schwerpunkt liegt mit 55 % der Verkaufsfläche jedoch beim Angebot von Waren des langfristigen Bedarfs.

Größtflächige Anbieter sind ein SB-Warenhaus, ein Bau- und ein Fliesenmarkt sowie ein Sonderpostenmarkt. Zudem sind dort auch zwei Lebensmitteldiscounter und ein Mercedes-Händler ansässig. Insgesamt gibt es in dem Fachmarktgebiet 17 Einzelhandelsbetriebe mit zusammen

Karte 36: Fachmarktgebiet Weseler Straße



Die nahversorgungs- und zentrenrelevanten Angebote konzentrieren sich auf den Standort des real-Marktes. Diese Ansiedlung wurde seinerzeit planungsrechtlich durch den Be-

bauungsplan „Elbestraße/Neckarstraße – Z 7“ als Sondergebiet geregelt. Darüber hinaus sind die Ansiedlungen entlang der Weseler Straße nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Zielsetzung: Der Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten an der Weseler Straße hat bereits heute Auswirkungen auf das nahe gelegene Stadtteilzentrum Duisburger Straße. Eine Ausweitung dieser Warenangebote sollte deshalb unterbleiben. Die Ansiedlung von nicht zentrenrelevantem Einzelhandel soll an diesem Sonderstandort jedoch möglich bleiben.

Es gibt Bestrebungen, auch südlich der Weseler Straße Einzelhandel anzusiedeln. Allerdings ist das Gebiet regionalplanerisch als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ (GIB) ausgewiesen. Südlich der Weseler Straße soll deshalb kein Einzelhandel angesiedelt werden.

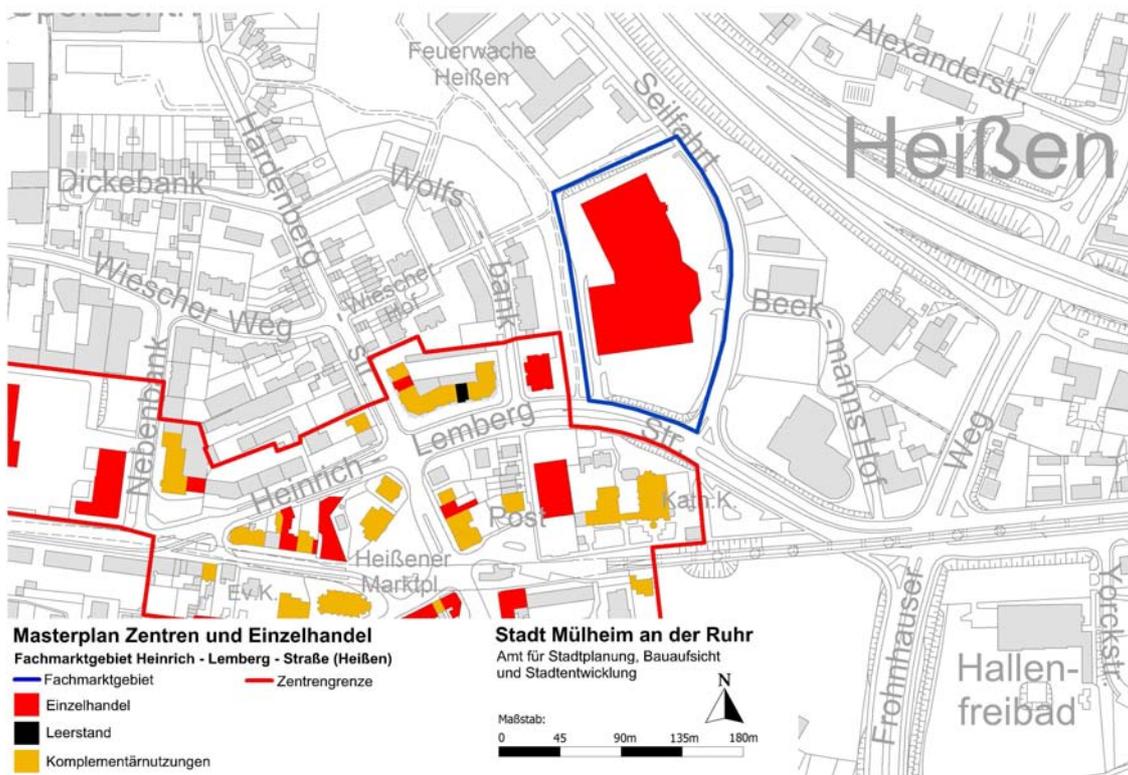
Fachmarktgebiet Weseler Straße



Fachmarktgebiet Heinrich-Lemberg-Straße (Stadtteil Heißen)

Im Gewerbegebiet an der Heinrich-Lemberg-Straße ist der Möbelmarkt Bernskötter zusammen mit einem Babyfachmarkt beheimatet. Der Standort grenzt an das Zentrum Heißen Kirche, ist aber durch die breite und viel befahrene Heinrich-Lemberg-Straße vom Zentrum getrennt. Zudem unterscheidet sich die Versorgungsfunktion des Standortes vom Zentrum Heißen Kirche. Als Standort des mit Abstand größten Möbelanbieters in Mülheim an der Ruhr erfüllt der Standort eine gesamtstädtische Versorgungsfunktion. Das Fachmarktgebiet ist durch den Bebauungsplan „Hardenbergstraße / Heinrich-Lemberg-Straße – T 5“ planungsrechtlich gesichert.

Karte 37: Fachmarktgebiet Heinrich-Lemberg-Straße



Das Möbelhaus und der Babyfachmarkt haben zusammen etwa 22.000 qm Verkaufsfläche und gehören damit zu den großen Anbietern in der Region. Wichtige Rahmenbedingungen für die Zukunft des Möbelmarktes sind branchenspezifische Planungen in Duisburg und Bottrop: In Duisburg werden derzeit zwei neue Möbelstandorte mit jeweils etwa 50.000 qm Verkaufsfläche geplant. In Bottrop möchte ein Möbelmarkt ebenfalls auf diese Größenordnung hin erweitern und in Essen soll der IKEA-Standort verlagert werden. Falls die Planungen verwirklicht werden, wird sich der Wettbewerb in der Möbelbranche voraussichtlich deutlich verschärfen. Die Verträglichkeitsanalysen für die geplanten Möbel-

märkte in Duisburg haben spürbare Umsatzverluste für den Möbelstandort an der Heinrich-Lemberg-Straße prognostiziert. Allerdings hat der einzige große Möbelanbieter in Mülheim an der Ruhr auch weiterhin gute Chancen im Wettbewerb zu bestehen.

Zielsetzung: Der Möbelstandort sollte im Rahmen des städtebaulich Zulässigen unterstützt werden.

Fachmarktgebiet Heinrich-Lemberg-Straße: Möbel Bernskötter



Fachmarktgebiet Am Förderturm (Stadtteil Heißen)

Entlang der Straße Am Förderturm, einer Zufahrtstraße zum Rhein-Ruhr-Zentrum, haben sich neben der gewerblich-industriellen Nutzung mehrere Einzelhandelsbetriebe angesiedelt. Hierbei handelt es sich vor allem um einen Bau- und Heimwerkermarkt, einen Polstermöbelanbieter, einen Sonderpostenmarkt und einen Einrichtungshandel.

Insgesamt umfasst das Fachmarktgebiet sechs Einzelhandelsbetriebe mit zusammen 15.095 qm Verkaufsfläche, wobei alleine auf den Baumarkt bereits mehr als 9.000 qm entfallen.

Tab. 11: Einzelhandel im Sonderstandort Am Förderturm

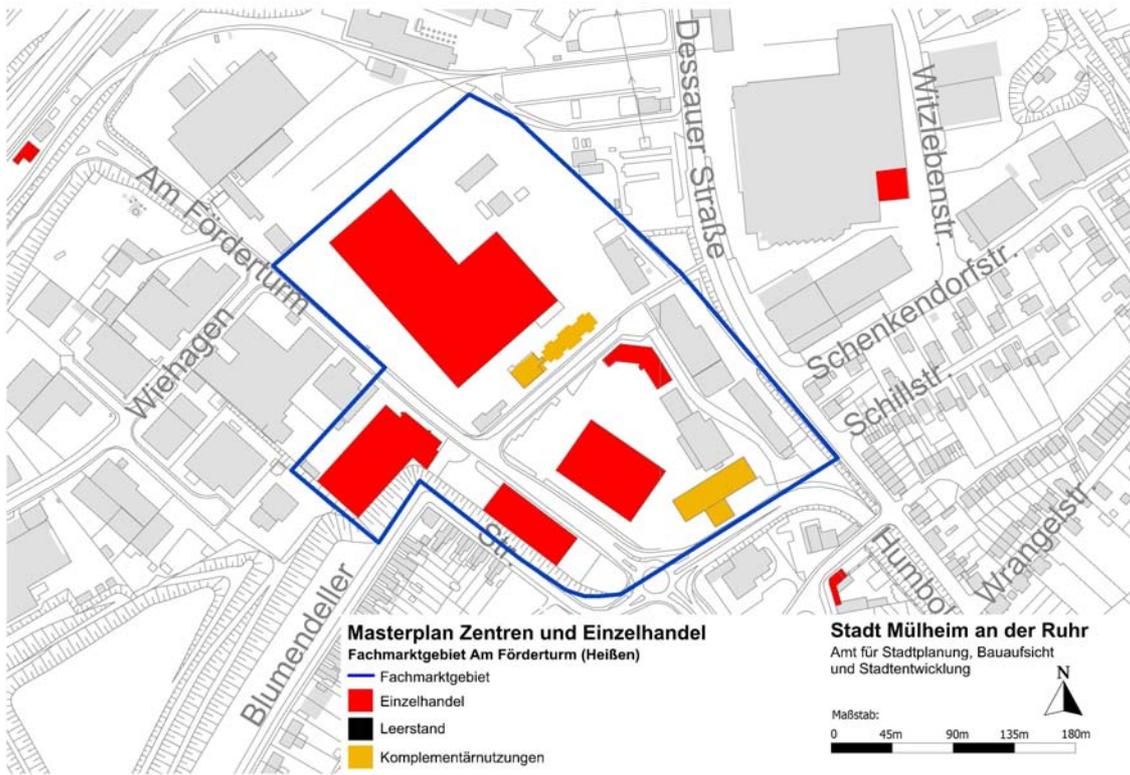
Sortiment	Anzahl	Verkaufsfläche in qm
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	2	11.720
Einrichtung und Möbel	2	2.800
sonst	2	575
Insgesamt	6	15.095

Quelle: GMA, eigene Berechnung

Die Ostseite der Straße Am Förderturm wird durch den Bebauungsplan „Blumendeller Straße – E6“ planungsrechtlich geregelt. Für die westliche Straßenseite gilt der Bebauungsplan „Frohnhauser Weg / Blumendeller Straße – E 8a“. Die Bauflächen sind allesamt als Gewerbe- bzw. Industriegebiete festgesetzt worden. Der Bebauungsplan „Blumendeller Straße - E6“ beruht noch auf der Baunutzungsverordnung 1968, wonach großflächige Einzelhandelsnutzungen zulässig sein können.

Zielsetzung: Die gewerblichen Nutzungen sollen erhalten bleiben. Es sollte keine Ausweitung des Einzelhandels erfolgen.

Karte 38: Fachmarktgebiet Am Förderturm



Fachmarktgebiet Am Förderturm



9 Grundsätze für die Ansiedlung und die Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben in Mülheim an der Ruhr

Der Masterplan Zentren und Einzelhandel ist ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch. Damit ist es möglich, die hier getroffenen Regelungen zur zukünftigen Einzelhandels- und Zentrenentwicklung auch mit bauleitplanerischen Mitteln umzusetzen. Der Masterplan formuliert dabei Ziele und Grundsätze für die Anwendung im Einzelfall.

Der Vorteil einer Betrachtung des Einzelhandels in einem gesamtstädtischen Masterplan besteht darin, mögliche Wirkungen von Vorhaben auf die Zentren und die Einzelhandelsstruktur auch unter Einbeziehung des bereits vorhandenen Einzelhandelsbestandes berücksichtigen zu können. Eine solche Gesamtbetrachtung ist geeignet, negative städtebauliche Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen zu verdeutlichen.

Ohne Masterplan bleibt nur die Möglichkeit, Einzelhandelsvorhaben auf dem Wege von Einzelfallbetrachtungen zu untersuchen. Im Rahmen dieser städtebaulichen Verträglichkeitsgutachten findet aber nur eine isolierte Betrachtung des jeweiligen Vorhabens statt. Dementsprechend attestieren die Gutachten regelmäßig die Verträglichkeit des Einzelhandelsvorhabens. Insofern bietet der Masterplan Zentren und Einzelhandel die Grundlage für eine abgewogene Einzelhandelssteuerung.

9.1 Ansiedlungsregeln für den Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment in Mülheim an der Ruhr

Für die Ansiedlung und die Erweiterung von Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment gelten die folgenden Grundsätze:

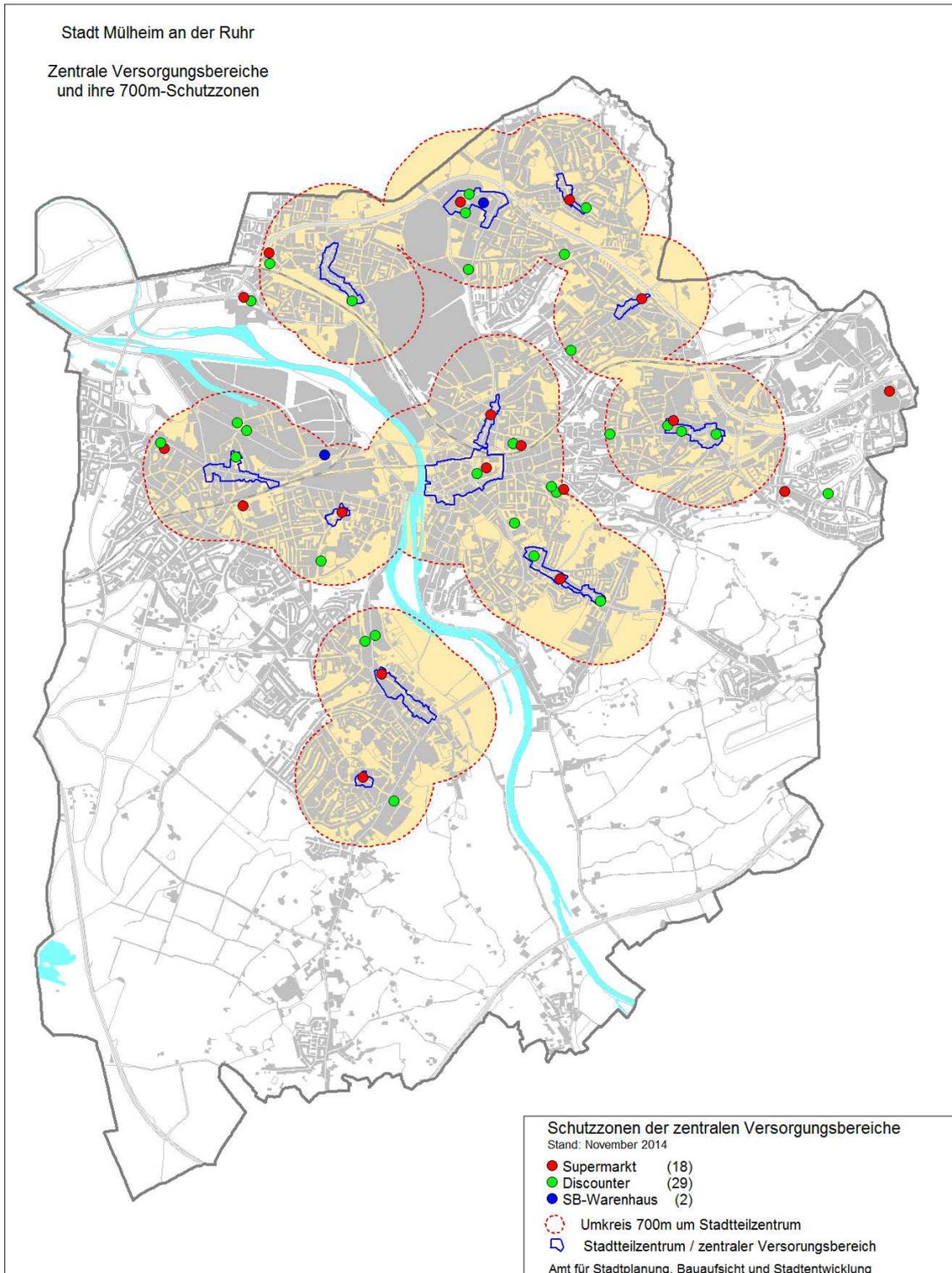
- Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment soll in den zentralen Versorgungsbereichen grundsätzlich zulässig sein.
- Ausnahmsweise soll Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zugelassen werden, wenn
 - sich der Standort in einer integrierten Lage befindet und
 - die Ansiedlung für die Gewährleistung der fußläufigen Versorgung erforderlich ist und
 - keine erheblichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu befürchten sind und der Ansiedlungsstandort außerhalb der 700-Meter-Schutzzonen der zentralen Versorgungsbereiche liegt.

- Die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche soll nur über die Aufstellung von Bebauungsplänen zugelassen werden. Dies gilt auch für die Erweiterung von bereits großflächigem Einzelhandel.
- Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment mit einer Verkaufsfläche von 3.000 qm oder mehr soll nur in der Innenstadt und den Stadtbezirkzentren zulässig sein.
- In Gewerbegebieten können Kioske und Tankstellenshops zur Versorgung der dort arbeitenden Menschen ausnahmsweise zulässig sein.
- In Gewerbegebieten können kleinflächige Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher richten, ausnahmsweise zulässig sein, wenn sie nach Art und Umfang in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit der Produktion bzw. der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen der Betriebsstätten stehen. Der Umfang des Verkaufs muss gegenüber den sonstigen Betriebsteilen flächen- und umsatzmäßig untergeordnet sein. (Handwerkerprivileg)

Aufgrund des Leitziels der Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche als Kerne der Nahversorgung ist es gerechtfertigt, dass Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment vornehmlich in zentralen Versorgungsbereichen zulässig sein sollen. Die Funktionszuweisung der Zentrenarten erlaubt auch die Größenbeschränkung für Nahversorgungsbetriebe in Stadtteilzentren. Nahversorgungsbetriebe mit mindestens 3.000 qm Verkaufsfläche entsprechen SB-Warenhäusern, die in der Regel einen größeren Einzugsbereich haben als er für die Stadtteilzentren vorgesehen ist. Aktuell gibt es in den Stadtteilzentren auch keinen Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment in dieser Größenordnung.

Dem Leitziel folgend, eine gute Nahversorgung im fußläufigen Einzugsbereich sicherstellen zu wollen, sollen auch außerhalb der Zentren Nahversorgungsbetriebe zulässig sein. Die Voraussetzung dafür ist allerdings zum einen, dass sich der Standort an einer integrierten Lage befindet und der fußläufigen Versorgung dient. Der Betrieb dient der fußläufigen Versorgung, wenn seine Umsatzerwartung höchstens 35 % der sortimentsbezogenen Kaufkraft in einem Radius von 700 Metern beträgt. Ein Lebensmittelmarkt mit 800 qm Verkaufsfläche benötigt so ca. 4.500 Einwohner in seiner wohnungsnahen Umgebung, um als Nahversorger tragfähig zu sein. Zum anderen dürfen durch das Vorhaben keine erheblichen Auswirkungen auf die Zentren zu erwarten sein. Zusätzlich soll innerhalb der 700-Meter-Schutzzonen um die Zentren zu deren Schutz Einzelhandel mit

Karte 39: Die zentralen Versorgungsbereiche und ihre 700-Meter-Schutzzonen



nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment nicht zulässig sein. Karte 38 zeigt die zentralen Versorgungsbereiche mit ihren 700-Meter-Schutzzonen.

Mit der Aufstellung von Bebauungsplänen soll sichergestellt werden, dass die Ansiedlung und die Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen nur dann möglich sind, wenn sie den oben genannten Leitzielen nicht widersprechen. Zudem wird so die Abstimmung mit den Zielen der Regional- und der Landesplanung gesichert. Im Übrigen haben großflächige Vorhaben häufig erhebliche städtebauliche und verkehrliche Auswirkungen auf ihre Umgebung. Ein Bebauungsplanverfahren bietet die Möglichkeit, die städtebauliche, architektonische und ökologische Qualität zu sichern und Fragen der verkehrlichen Erschließung zu beantworten.

Der Grundsatz, Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment unter bestimmten Umständen auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen zuzulassen, gilt ausdrücklich nicht in Gewerbegebieten. Gewerbegebiete sollen für das produzierende Gewerbe, das Handwerk und die Dienstleistungsbetriebe gesichert werden. Für die Versorgung der dort arbeitenden Menschen sollen Tankstellenshops und Kioske ausnahmsweise zulässig sein. Das sogenannte Handwerkerprivileg folgt den üblichen Marktgegebenheiten und beeinträchtigt auch nicht die Funktionsfähigkeit der Gewerbegebiete.

9.2 Ansiedlungsregeln für den Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment in Mülheim an der Ruhr

Für die Ansiedlung und die Erweiterung von Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment gelten die folgenden Grundsätze:

- Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment soll grundsätzlich nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig sein.
- Großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment soll nur in der Innenstadt und den Stadtbezirkszentren zulässig sein.
- In Gewerbegebieten können kleinflächige Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher richten, ausnahmsweise zulässig sein, wenn sie nach Art und Umfang in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit der Produktion bzw. der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen der Betriebsstätten stehen. Der Umfang des Verkaufs muss gegenüber

den sonstigen Betriebsteilen flächen- und umsatzmäßig untergeordnet sein.
(Handwerkerprivileg)

Die Beschränkung von Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment auf Standorte innerhalb von zentralen Versorgungsbereichen stärkt die Innenstadt und die anderen zentralen Versorgungsbereiche in ihren Versorgungsfunktionen. Andererseits konzentriert sich die Versorgungsfunktion der Stadtteilzentren stärker auf die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs. Der Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment hat hier eher eine ergänzende Funktion. Deshalb ist es sinnvoll, die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel räumlich zu steuern. In der Innenstadt und in den Stadtbezirkszentren soll es für Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment keine besondere Größenbeschränkung geben. Die regionale Verträglichkeit des Vorhabens ist gleichwohl zu beachten.

In den Stadtteilzentren sollen Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment nur bis zur Großflächigkeitsgrenze von 800 qm Verkaufsfläche zulässig sein. Stadtteilzentren dienen vorrangig der Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Waren und Dienstleistungen. Das Angebot von zentrenrelevanten Waren erfolgt ergänzend. Zudem überwiegen in Stadtteilzentren beim Angebot von zentrenrelevanten Waren kleinteilige Versorgungsstrukturen, die auch erhalten bleiben sollen.

Bisher gibt es in den Stadtteilzentren noch keinen großflächigen Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment. Insofern bleiben den Stadtteilzentren auch mit dieser Regelung ausreichende Möglichkeiten zur Anpassung an zukünftige Anforderungen erhalten.

In Gewerbegebieten soll Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment generell ausgeschlossen werden. Gewerbegebiete sollen für das produzierende Gewerbe, das Handwerk und die Dienstleistungsbetriebe gesichert werden. Allerdings soll auch für den Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment das sogenannte Handwerkerprivileg gelten. Das Handwerkerprivileg folgt den üblichen Marktgegebenheiten und beeinträchtigt auch nicht die Funktionsfähigkeit der Gewerbegebiete (siehe auch Kapitel 8.1).

9.3 Ansiedlungsregeln für den Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment in Mülheim an der Ruhr

Für die Ansiedlung und die Erweiterung von Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment gelten die folgenden Grundsätze:

- Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment soll innerhalb der Allgemeinen Siedlungsbereiche (ASB) zulässig sein. Davon ausgenommen sind Gewerbegebiete, in denen es keine Einzelhandelsvorprägung gibt.
- Bei Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment darf der Anteil der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Randsortimente bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche, höchstens jedoch 2.500 qm Verkaufsfläche betragen.
- Die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche soll nur über die Aufstellung von Bebauungsplänen zugelassen werden. Dies gilt auch für die Erweiterung von bereits großflächigem Einzelhandel.
- In Gewerbegebieten können kleinflächige Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher richten, ausnahmsweise zulässig sein, wenn sie nach Art und Umfang in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit der Produktion bzw. der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen der Betriebsstätten stehen. Der Umfang des Verkaufs muss gegenüber den sonstigen Betriebsteilen flächen- und umsatzmäßig untergeordnet sein.
(Handwerkerprivileg)

Der Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment erfüllt keine prägende Funktion in den Zentren. Zudem findet der Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment bereits heute überwiegend außerhalb der Zentren statt und es gibt keine negativen Auswirkungen auf die Zentren. Insofern ist es gerechtfertigt, ihre Ansiedlung auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zu gestatten. Davon ausgenommen sind Bereiche, die aufgrund ihrer regionalplanerischen Festlegung nicht für Einzelhandelsansiedlungen vorgesehen sind, zum Beispiel Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB). Ebenfalls ausgenommen sind Gewerbegebiete ohne Einzelhandelsvorprägung, weil diese Gebiete in besonderem Maße für die Ansiedlung von Produzierendem Gewerbe, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben benötigt werden. Allerdings soll auch hier wieder ausnahmsweise das Handwerkerprivileg gelten (siehe auch Kapitel 8.1).

Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment verfügen regelmäßig über Randsortimente zur Ergänzung und Abrundung des Angebotes. Dies ist nicht problematisch, solange auch die Randsortimente nicht zentrenrelevant sind. Bei nahversorgungs- und zentrenrelevanten Randsortimenten sind jedoch auch Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche möglich. Deshalb ist es sinnvoll, die nahversorgungs- und zentrenrelevanten Randsortimente zu begrenzen. Ein gänzlich Verbot dieser Randsortimente ist jedoch nicht realistisch, da diese Angebote in vielen Branchen etabliert sind

und von den Kunden auch erwartet werden. Die nahversorgungs- und zentrenrelevanten Randsortimente werden deshalb auf 10 % der Verkaufsfläche, höchstens jedoch 2.500 qm Verkaufsfläche begrenzt.

Mit der Aufstellung von Bebauungsplänen soll sichergestellt werden, dass die mit der Ansiedlung bzw. Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment einhergehenden städtebaulichen und verkehrlichen Auswirkungen berücksichtigt werden. Ein Bebauungsplanverfahren bietet die Möglichkeit, die städtebauliche, architektonische und ökologische Qualität zu sichern und Fragen der verkehrlichen Erschließung zu beantworten.

9.4 Planungsrechtliche Maßnahmen zum Schutz der Zentren

Entgegen der vorgenannten Regelungen erlaubt die planungsrechtliche Beurteilung in manchen Fällen Einzelhandelsansiedlungen entgegen den vorgenannten Regelungen. In diesen Fällen ist zu prüfen, ob ein Bebauungsplan städtebaulich erforderlich und begründbar ist. Bereits der Masterplan Zentren und Einzelhandel 2008 hat die Aufstellung von mehreren Bebauungsplänen empfohlen. Ein Teil dieser Empfehlungen konnte bereits umgesetzt werden. Darüber hinaus hat sich auch in weiteren Gebieten ein Planungserfordernis in Bezug auf die Einzelhandelsnutzung gezeigt.

Ein mögliches planerisches Ziel in Bezug auf den Einzelhandel ist der allgemeine Ausschluss der Einzelhandelsnutzung und Vergnügungsstätten. Mit dieser Zielsetzung wurden seit 2008 folgende Bebauungspläne eingeleitet bzw. rechtskräftig:

- Der Bebauungsplan **„Im Schrofenfeld – I 5 a/I“** umfasst den nördlichen Bereich des Gewerbegebietes Solinger Straße in Saarn; dieser ist am 01.07.2011 in Kraft getreten.
- Der Bebauungsplan **„Solinger Straße – I 5 b/I“** umfasst den südlichen Bereich des Gewerbegebietes Solinger Straße. Der Bebauungsplan ist am 31.1.2013 in Kraft getreten.
- Der am 15.03.2012 in Kraft getretene Bebauungsplan **„Düsseldorfer Straße / Lehnerstraße - X 1/IV“** umfasst Gewerbeflächen an der Düsseldorfer Straße nördlich im Anschluss an das Stadtbezirkszentrum Düsseldorfer Straße.
- Das Bebauungsplanverfahren **„Kölner Straße / Erzweg - I 19“** wurde am 06.07.2010 eingeleitet. Das Bebauungsplangebiet umfasst einen Bereich an der Kölner Straße nördlich des Stadtteils Selbeck in der Nähe der Umspannanlage Selbeck. Mit dem Bebauungsplan sollen zusätzliche Flächen einer gewerblichen

Nutzung zugeführt werden. Um möglichen Fehlentwicklungen frühzeitig entgegenzuwirken, sollen Einzelhandel sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden.

- Das Bebauungsplanverfahren **„Aktienstraße / Sandstraße - Q 14“** wurde am 14.09.2010 eingeleitet. Das Plangebiet umfasst gewerbliche Bauflächen nördlich der Aktienstraße und westlich der Sandstraße. Die gewerblichen Bauflächen sollen für das Produzierende Gewerbe sowie Büro- und Dienstleistungsbetriebe gesichert werden.

Eine andere Möglichkeit für ein einzelhandelsbezogenes Ziel ist der Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel. Dieser Teilausschluss des Einzelhandels dient insbesondere dem Schutz der Zentren. Mit der Zielsetzung des Ausschlusses von nahversorgungs- und zentrenrelevantem Einzelhandel wurde auf der Grundlage des Masterplans Zentren und Einzelhandel 2008 als städtebaulichem Entwicklungskonzept der Bebauungsplan **„Düsseldorfer Straße / Alte Straße – Y 8“** im Sinne von § 9 Abs. 2a BauGB zum Schutz der Zentren erarbeitet. Der Bebauungsplan wurde im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens durch das Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen am 26.04.2013 für unwirksam erklärt. Gleichwohl sollte die Stadt Mülheim an der Ruhr weiterhin eine städtebauliche Regelung des Bereiches anstreben. Zu diesem Zweck wurde der Bebauungsplan **„Düsseldorfer Straße / Alte Straße – Y 8“** am 04.02.2014 neu eingeleitet.

Bestehende Einzelhandelsstandorte außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen können sich nachteilig auf das Zentrengefüge auswirken. In solchen Fällen kann das planerische Ziel die Festsetzung des Einzelhandelsbestandes als zulässige Verkaufsfläche sein, eventuell unter Einbeziehung einer geringfügigen Erweiterungsmöglichkeit, soweit die Landesplanung dies zulässt. Mit der Zielsetzung der Bestandssicherung wurde seit dem Ratsbeschluss zum Masterplan Zentren und Einzelhandel 2008 der Bebauungsplan **„Rhein-Ruhr-Zentrum / Humboldttring – F 9“** eingeleitet. Vor dem Hintergrund einer geplanten Modernisierung des Rhein-Ruhr-Zentrums, bei der auch bestehende konzeptionelle Mängel des Einkaufszentrums beseitigt werden sollen, wurde das Rhein-Ruhr-Zentrum planerisch gesichert. Neben der genehmigten Verkaufsfläche von ca. 81.000 qm wurde dabei auch eine moderate Erweiterungsmöglichkeit zugestanden. Insgesamt ist zukünftig im gesamten Rhein-Ruhr-Zentrum eine Verkaufsfläche von höchstens 86.500 qm zulässig. Der Bebauungsplan ist seit dem 13.07.2012 in Kraft getreten.

Das Bebauungsplanverfahren **„Duisburger Straße / Jakobstraße – M 25“** wurde am 11.11.2014 ebenfalls mit der Zielsetzung der Bestandssicherung eingeleitet. Die Ausweitung von Einzelhandelsnutzungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten soll an diesem Standort zum Schutz des nahe gelegenen Zentrums Duisburger Straße unterbunden und die Zentrumsentwicklung gefördert werden.

Auch in Zukunft wird die Stadt Mülheim an der Ruhr bei Ansiedlungswünschen des Einzelhandels, die den Regelungen dieses Masterplans widersprechen, prüfen, ob die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens städtebaulich erforderlich und rechtlich möglich ist. Bei Bebauungsplanverfahren mit anderen Hauptzielen ist ebenfalls zu prüfen, ob die Einbeziehung von Einzelhandelszielen städtebaulich erforderlich ist. Zudem gibt es zahlreiche Standorte von Lebensmitteldiscountern und Supermärkten außerhalb der Zentren (siehe auch Kapitel Nahversorgungsstandorte), die baurechtlich nach § 34 BauGB genehmigt wurden. Auch hierbei ist zukünftig zu prüfen, ob eine planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsnutzungen städtebaulich erforderlich ist.

9.5 Konsultationskreis Einzelhandel

Seit 2006 werden Einzelhandelsvorhaben, also Ansiedlungen, Erweiterungen oder Umnutzungen von Einzelhandelsmärkten ab einer Größe von 600 qm Verkaufsfläche im Konsultationskreis Einzelhandel beraten. Teilnehmer sind das Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung, der Einzelhandelsverband Ruhr e.V., die Industrie- und Handelskammer zu Essen, die MST Mülheimer Stadtmarketing und Tourismus GmbH sowie die Mülheim & Business GmbH.

Die Aufgabe des Konsultationskreises ist die Abgabe von Empfehlungen zu Einzelhandelsvorhaben aus städtebaulicher Sicht. Die Grundsätze und Ziele des Masterplans Zentren und Einzelhandel bildet dabei die Grundlage für die Empfehlungen. Der Planungsausschuss wird über die Empfehlungen unterrichtet.

Anhang

Komplementärnutzungen

Konsumorientierte Dienstleistungen:

Fahrschule, Reisebüro, Friseur, Kosmetikstudio, Nagelstudio, Textil-Reinigung, Waschsalon, Änderungsschneiderei, Schuh-/Schlüsseldienst, Post, Postagentur, Packstation, Copy Shop, Refil-Station.

Medizinische Dienstleistungen:

Dentallabor, Allgemeinarzt, Zahnarzt, Facharzt, Psychologe, Massagepraxis, Ergotherapie, Physiotherapie, Pflegedienst, Fußpflege, sonstige

Öffentliche Dienstleistungen:

Rathaus, Arbeitsamt, Finanzamt, Gericht, Polizei, Feuerwehr, Krankenhaus, Altenheim, Grundschule, Hauptschule, Gymnasium, Berufsschule etc., Kindergarten, Fachhochschule, Universität, Institut für Soziologie etc., Volkshochschule, Stadtbibliothek, Stadtteilbibliothek

Gastronomie / Hotellerie:

Restaurant, Café, Eiscafé, Kneipe, Diskothek, Club, Bar, Imbiss, Hotel, Pension, Systemgastronomie, Lieferservice

Freizeit / Kultur:

Stadttheater, Kleinkunsthöhne, Veranstaltungshalle, Stadtmuseum, Industriemuseum, Industriemuseum, Ausstellungsräume, Galerie, Kino, Fitness-Studio, Kegelbahn, Bowling-Center, Schwimmbad, Tennis-Center, Jugendzentrum, Sonnenstudio, Internetcafé, Callshop, Spielhalle, Wettbüro, Videothek, Ausländisches Kulturzentrum, Kirche, Gemeindehaus

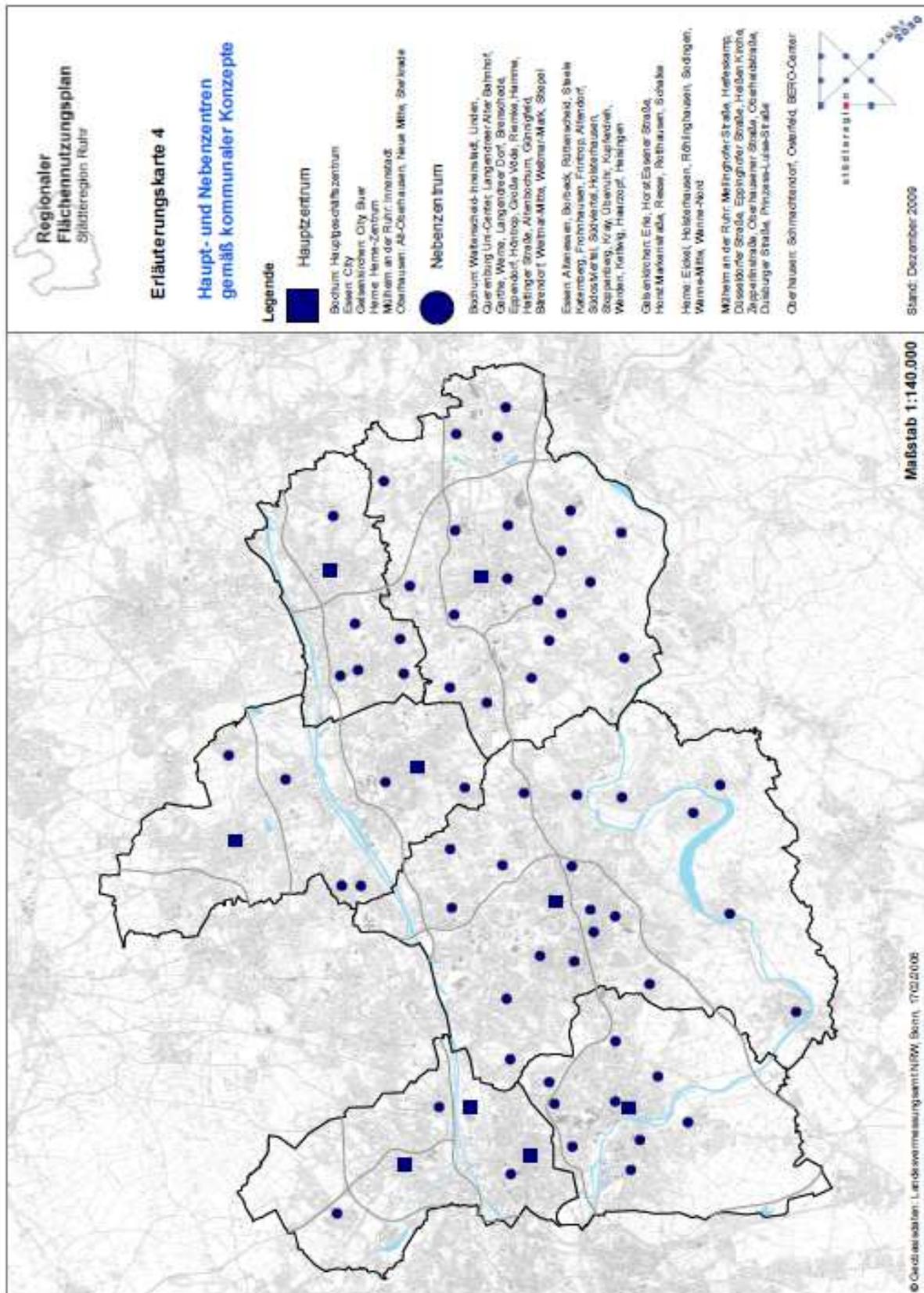
Sonstige Dienstleistungen:

Rechtsanwalt, Notar, Architekt, Ingenieur, Makler, Steuerberater, Werbeagentur, Personalservice, Tattoostudio, Bank, Sparkasse, EC-Automat, Versicherung, Bausparkasse, Krankenkasse, Fotograf, Energie- / Wasserversorgung, ÖPNV-Servicestelle, Presse-Servicestelle / -niederlassung, Bestattungsinstitut, EDV-Dienstleistungen, Haus- und Grundstücksverwaltung

Handwerk / Gewerbe:

Elektroinstallation, Sanitärinstallation, Tischler, Glaser, Maler, Druckerei, Tankstelle (ohne Shop), sonstige

Karte 40: RFNP Erläuterungskarte 4: Haupt- und Nebenzentren gemäß kommunaler Konzepte, Stand 2009



Karte 41: Gesamtübersicht über die Einzelhandelsstandorte in Mülheim an der Ruhr

